

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 20 - 4 - 2023
V/v: “Tranh chấp về hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Đặng Thành Sơn

2/ Ông Võ Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 56/2021/TLST-DS ngày 16/4/2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐ-DS ngày 31/3/2023 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Ông Đào Ngọc M, sinh năm: 1972 (có mặt)

Trú tại: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh H.

Bị đơn: Ông Đào Ngọc T, sinh năm: 1950 (có mặt)

Trú tại: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị T (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Đào Thị L (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Đào Thị Kim Kh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Đào Ngọc T (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị S (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng trú tại: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh H.

6. Bà Đào Thị Kim Th (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Trú tại: Số 12.4 chung cư Charm Plaza, khu phố Thống Nhất 1, phường D, thành phố DA, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đồng thời tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2007, ông Đào Ngọc T có lập tờ giấy cho đất để tặng cho ông phần đất diện tích 1.500m². Nay theo đo đạc thực tế là 708,4m² tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh H. Sau khi ông T, ông M chưa nhận đất cũng như chưa canh tác trên đất, do hoàn cảnh khó khăn phải đi làm xa. Hiện tại trên đất chị Đào Thị L đang canh tác trồng cây trên phần đất tranh chấp. Ông M thống nhất để chị Đào Thị L tiếp tục canh tác, hưởng huê lợi trên đất, khi nào cây trồng trên đất không còn giá trị sử dụng được nữa thì trả đất lại cho ông. Ông M yêu cầu công nhận cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 708,4m² để ông canh tác, sử dụng.

Tại đơn phản tố của bị đơn và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đồng thời tại phiên tòa bị đơn trình bày: Ông Đào Ngọc T cho rằng ông chỉ cho đất để ông Đào Ngọc M tách hộ khẩu chứ không cho đất luôn. Năm 2007, ông có làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M, có xác nhận của Trưởng ấp P nhưng con trai ông là Đào Ngọc M không chịu nhận đất do đó ông T đã có đất cho con gái là Đào Thị Kim Th, sau đó Đào Thị Kim Th mới giao đất cho Đào Thị L canh tác, trồng cây trên đất cho đến nay. Thời điểm làm giấy cho đất ông T cho rằng ông chưa hỏi ý kiến của các con ông vì đất cấp cho hộ chứ không cấp cho cá nhân ông. Hơn nữa, ông M và vợ ông M không kính trọng ông, ăn nói hỗn hào với ông. Nay ông T không đồng ý cho đất ông M nữa, yêu cầu Tòa án tuyên tờ giấy cho đất ngày 05/7/2007 là vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên tờ giấy cho đất ngày 05/7/2007 giữa ông Đào Ngọc T và ông Đào Ngọc M là vô hiệu. Về án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Thị T, Đào Thị L, Đào Thị Kim Kh, Đào Ngọc T, Đào Thị Kim Th đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Ngọc M và yêu cầu phản tố của ông Đào Ngọc T: Ông M khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.029m² theo đo đạc thực tế là 708,4m². Ông T yêu cầu tuyên tở giấy cho đất ngày 05/7/2007 có xác nhận của Trưởng ấp ngày 04/8/2008 là vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức của Tờ giấy cho đất ngày 05/7/2007 không được công chứng, chứng thực theo quy định. Căn cứ theo khoản 1 Điều 129 của Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước. Người được cho đất là Đào Ngọc M không có ký tên vào giấy cho đất. Thời điểm cho đất ngày 05/7/2007 nhưng đến ngày 04/8/2008 mới nhờ Trưởng ấp ký xác nhận, khi ký xác nhận thì chỉ có ông M đem giấy cho đất đến nhà ông Phan Văn N là Trưởng ấp để nhờ ông N ký xác nhận vào tờ giấy cho đất.

Về nội dung của tờ giấy cho đất: Phần đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00686 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 14/10/2014 cho hộ ông Đào Ngọc T. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Đào Ngọc T gồm có ông và sáu người con gồm: Đào Thị T, Đào Thị L, Đào Thị Kim Kh, Đào Ngọc T, Đào Ngọc M, Đào Thị Kim Th. Tuy nhiên, việc cho đất giữa ông T và ông M thì các thành viên trong hộ đều không biết và không có ký tên vào tờ giấy cho đất. Theo lời khai của các thành viên trong hộ thì không đồng ý việc cho đất ông M và thống nhất để ông T toàn quyền quyết định. Tại Biên bản xác minh ngày 27/6/2022 thì ông Phan Văn N - Trưởng ấp P cung cấp thông tin như sau: Thời điểm ông ký xác nhận vào tờ giấy cho đất thì theo quy định con trong gia đình muốn tách hộ khẩu phải có giấy tặng cho đất

từ cha mẹ sang cho con. Do đó ông N xác nhận là để ông M làm thủ tục tách hộ khẩu riêng chứ không phải xác nhận việc cho đất giữa ông T và ông M.

Từ những phân tích trên cho thấy tờ giấy cho đất được lập giữa ông Đào Ngọc T và ông Đào Ngọc M ngày 05/7/2007 đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng nên bị vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M là không có căn cứ để chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của ông Đào Ngọc T là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá ông Đào Ngọc M phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 106, 109, 122, 124, 127, 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Ngọc M về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 708,4m².

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Ngọc T.

[3] Tuyên bố Tờ tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/7/2007 được trưởng ấp xác nhận ngày 04/8/2008 là vô hiệu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Ngọc M phải chịu là 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng ông M đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007754 ngày 16/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản ông Đào Ngọc M phải chịu là 5.200.000 đồng. Ông M đã nộp xong.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Dương Hoài Ân