TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 302/2022/DS-ST
Ngày: 25 – 11 – 2022
"V/v T/c HĐ tặng cho QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Năm

2. Bà Lê Trường An

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Nga Muội là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên (có mặt).

Trong các ngày 30 tháng 9 năm 2022 và ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 394/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 230/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Dương Thị T1, sinh năm: 1935.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Lê Thị K, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Ông Lê Thành V, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

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

+ Ủy ban nhân dân xã Khánh B, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Lê Thị K, sinh năm 1968 (có mặt).

+ Bà Trần Thị N, sinh năm 1972 (có mặt).

+ Ông Trần Văn T2, sinh năm 1969 (vắng mặt).

+ Anh Trần Duy L, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị K trình bày: Về nguồn gốc đất do bà Dương Thị T1 và ông Lê Văn Hai tạo lập, phần đất có diện tích ngang 39m, dài 72m, tổng diện tích 2.808m^2, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C .. Sau khi ông Lê Văn Hai chết thì bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), bà T1 tặng cho ông V một phần đất ngang 22m, dài 72m và ông V đã được cấp GCNQSDĐ. Phần đất còn lại của bà T1 ngang 17m, dài 72m đến năm 1990 bà T1 cho bà Lê Thị K phần diện tích ngang 09m, dài 72m cất nhà ở và đến ngày 17/5/2001 thì bà T1 làm giấy cho đất bà K và được Ủy ban nhân dân xã Khánh B xác nhận. Khoảng tháng 7/2020 ông Lê Thành V kêu bà T1 về sống chung với ông V để ông V chăm sóc nuôi dưỡng thì bà T1 đồng ý, ông V kêu bà T1 chuyển quyền sử dụng phần đất còn lại cho ông V thì bà T1 đồng ý nhưng bà T1 nói với ông V bà chỉ còn phần đất ngang 08m, dài 72m, còn lại phần 09m, dài 72m thì giữ nguyên vì bà T1 đã cho bà K nhưng đến khi làm thủ tục tặng cho từ bà T1 sang ông V thì đã chuyển toàn bộ phần đất có diện tích ngang 17m, dài 72m sang cho ông V bao gồm luôn phần đất bà T1 đã cho bà K. Sau đó ngày 06/8/2020 ông V, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp GCNQSDĐ số CV 929181, diện tích 1.174,6m^2 đứng tên ông Lê Thành V và bà Trần Thị N. Bà T1 về sống chung với ông V không được bao lâu thì vợ chồng ông V ngược đãi, không chăm sóc, chửi bới và không quan tâm gì nên bà T1 đã cất nhà ra ở riêng một mình. Nay bà T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà T1 và ông V, bà N vô hiệu, yêu cầu ông Lê Thành V chuyển trả lại cho bà phần đất có diện tích ngang 17m, dài 72m. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Thành V trình bày: Ông xác định ông đã được bà T1 cho đất và vợ chồng ông đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà T1. Đối với nhà của bà K và nhà bà T1 trên đất ông không yêu cầu tháo dỡ, di dời, về giá trị quyền sử dụng đất theo giá nhà nước quy định.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày: Phần đất bà T1 khởi kiện bà T1 đã cho vợ chồng bà và vợ chồng bà đã được cấp GCNQSDĐ năm 2020, hiện nay vợ chồng bà đã ly hôn và phần đất này chưa chia. Nay trước yêu cầu của bà T1 thì bà không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày: Đối với việc bà T1 cho bà phần đất có diện tích ngang 09m, dài 72m thì bà không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà để cho bà T1 kiện ông V trả lại phần đất có diện tích ngang 17m, dài 72m. Đối với căn nhà bà đang ở bà không có yêu cầu gì, trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bà T1, nếu ông V có yêu cầu bà sẽ tự tháo dỡ, di dời, không yêu cầu gì đối với việc định giá nhà, về giá trị quyền sử dụng đất theo giá nhà nước quy định.

Tại Công văn số: 346/UBND ngày 22/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Khánh B có ý kiến: Ngày 23/7/2020 Ủy ban nhân dân xã Khánh B có tiếp nhận hồ sơ hợp đồng tặng cho QSDĐ hộ bà Dương Thị T1, tại thời điểm tiếp nhận bà T1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà T1 tự nguyện ký tên vào hợp đồng tặng cho. Ủy ban nhân dân xã Khánh B đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã Khánh B xin không tham gia các phiên tòa liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 23/7/2022 giữa bà Dương Thị T1 với ông Lê Thành V, bà Trần Thị N, trả lại cho bà T1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.144,2m^2, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, anh Trần Duy L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Ủy ban nhân dân xã Khánh B xin vắng mặt, không tham gia tố tụng. Do đó, căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[3] Nguyên đơn bà Dương Thị T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020, số chứng thực: 181/2020, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bà Dương Thị T1 với ông Lê Thành V, bà Trần Thị N, thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 2, buộc vợ chồng ông V, bà N trả lại quyền sử dụng đất cho bà T1 theo đo đạc thực tế có diện tích 1.144,2m^2, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C .. (Bản vẽ hiện trạng phần đất của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong ngày 20/6/2022). Lý do nguyên đơn yêu cầu là do bị đơn vi phạm điều kiện tặng cho. Ông V phủ nhận điều kiện tặng cho cũng như việc ông vi phạm điều kiện tặng cho, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T1. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn và ông V, bà N đều thống nhất xác định: Do bà T1 già yếu, không còn khả năng lao động nên ông V, bà N có kêu bà T1 về chăm sóc, nuôi dưỡng và sau đó bà T1 đã tặng cho ông V, bà N một phần đất. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.144,2m^2 mà bà Dương Thị T1 tặng cho ông Lê Thành V và bà Trần Thị N

có nguồn gốc của bà T1 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 745702 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho hộ bà Dương Thị T1, sinh năm 1935 vào ngày 07/9/2012. Từ thời điểm ngày 07/9/2012 trở về trước hộ khẩu chỉ có một mình bà T1 nên đây là tài sản riêng của bà T1, bà T1 có quyền định đoạt. Sau khi được bà T1 làm thủ tục tặng cho thì ngày 06/8/2020 ông V, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 929181, diện tích 1.174,6m^2 đứng tên ông Lê Thành V và bà Trần Thị N. Việc ông V, bà N có được phần đất trên là do bà T1 tặng cho nhưng bà T1 chỉ cho diện tích ngang 08m, dài 72m và với điều kiện là ông V, bà N phải chăm sóc bà đến khi qua đời. Do ông V, bà N không thực hiện được điều kiện theo như thỏa thuận nên bà T1 đã dọn ra ở riêng cho đến nay.

[3.1] Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông V, bà N không ghi điều kiện, nhưng ông V và bà N nhận phần đất từ bà Dương Thị T1 là xuất phát từ ý chí của bà T1 với điều kiện là ông V và bà N phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà T1 cho đến khi bà qua đời. Sau thời gian ngắn chăm sóc, thì vợ chồng ông V không chăm sóc, chửi bới và không quan tâm nên bà T1 đã cất nhà ra ở riêng một mình, thực tế hoàn cảnh sống của bà T1 hiện tại thì rõ ràng đây là giao dịch dân sự tặng cho có điều kiện có đi có lại, ông V, bà N nhận quyền sử dụng đất thì phải có nghĩa vụ ngược lại đối với bà T1. Hiện ông V đã ly hôn với bà N và đi làm ăn xa không chăm sóc, nuôi dưỡng bà T1 (trước khi đi ông V còn để lại bản gốc GCNQSDĐ của ông V, bà N hiện bà K đang giữ). Bà T1 không còn sống chung, không được ông V chăm sóc nuôi dưỡng. Bà T1 lớn tuổi không còn sức lao động để tạo ra thu nhập để lo cho bản thân (bà T1 hiện đã 88 tuổi) chỉ còn tài sản là QSDĐ bà T1 yêu cầu là nguồn sống duy nhất cho nên việc tặng cho tài sản phải đảm bảo điều kiện ăn ở, sinh hoạt, các nhu cầu thiết yếu của cuộc sống, chi phí điều trị lúc ốm đau, bệnh tật. Thêm vào đó, phần đất bà T1 yêu cầu có cả phần đất mà bà T1 đã thừa nhận đã cho bà K trước đây, tuy nhiên bà K không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Mặt khác, ông V, bà N đã được bà T1 tặng cho nhiều phần đất được ông V thừa nhận tại phiên tòa, cụ thể: Phần đất giáp phần đất bà T1 đang khởi kiện, hiện có căn nhà của ông V, bà N theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 745705 cấp ngày 07/9/2012 cho hộ ông Lê Thành V; Phần đất trồng lúa có diện tích 2.055,2m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 745701 cấp ngày 07/9/2012 cho hộ bà Dương Thị T1, chỉnh lý trang tư tặng cho ông V, bà N; Phần đất trồng lúa có diện tích 2.049,8m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 745704 cấp ngày 07/9/2012 cho hộ ông Lê Thành V; Phần đất trồng lúa có diện tích 1.557m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 745703 cấp ngày 07/9/2012 cho hộ ông Lê Thành V. Bà T1 có tất cả 07 người con (còn sống 06 người) đều đã có gia đình riêng và ở xa, hồ sơ thể hiện có các Đơn xác nhận cùng ngày 13/10/2022 của các con bà T1 gồm: bà Lê Thị Út, bà Lê Thị Quắn, ông Lê Văn Hây đều có nội dung thể hiện phần đất sau khi cho ông V còn lại 17m ngang giáp lộ là để dưỡng già, sau đó ông V, bà N kêu bà T1 về sống chung, đề nghị bà T1 sang tên cho ông V phần đất còn lại và hứa sẽ phụng dưỡng bà T1 đến khi qua đời. Tuy nhiên sống chung được khoảng 10 tháng thì xảy ra mâu thuẫn, hiện đã

dọn ra ở một mình, thường ốm đau do tuổi cao nên tất cả cùng có đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà T1 để sau này bà T1 mất sẽ chôn cất tại phần đất trên.

[3.2] Từ các phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa bà Dương Thị T1 với ông Lê Thành V, bà Trần Thị N là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Ông V, bà N tự ý không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc bà T1 đến khi bà T1 qua đời, tự ý chấm dứt thực hiện điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 462 của Bộ luật Dân sự, đây là lỗi của ông V, bà N. Trong giao dịch này bà T1 là người yếu thế không đạt được lợi ích gì mà quyền và lợi ích hợp pháp còn bị xâm phạm. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa bà Dương Thị T1 với ông Lê Thành V, bà Trần Thị N đối với phần đất theo đo đạc thực tế 1.144,2m^2, buộc vợ chồng ông V, bà N giao trả lại phần quyền sử dụng đất cho bà T1 là có cơ sở chấp nhận. Trên đất có căn nhà của bà K, nhà bà T1 và các cây trồng trên đất các bên không tranh chấp, quyền sử dụng đất được giao cho bà T1 nên giữ nguyên hiện trạng hai căn nhà và giao cho bà T1 được sở hữu cây trồng trên đất.

[4] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị K không yêu cầu gì đối với phần đất được bà T1 tặng cho. Bà thống nhất để cho bà T1 khởi kiện ông V trả lại toàn bộ phần đất cho bà T1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 6.596.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn có nghĩa vụ phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí trên nguyên đơn đã dự nộp xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 6.596.000 đồng.

[7] Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 149, 157, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 118, 120, 121, 462 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 167, 203 của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T1.

Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020, số chứng thực: 181/2020, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bà Dương Thị T1 với ông Lê

Thành V, bà Trần Thị N, thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.144,2m^2. Buộc vợ chồng ông V, bà N trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.144,2m^2 cho bà Dương Thị T1, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C .. *(Bản vẽ hiện trạng phần đất của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong ngày 20/6/2022).*

Bà Dương Thị T1 có quyền kê khai đăng ký để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan chuyên môn có nghĩa vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án, Quyết định của Tòa án.

Buộc ông Lê Thành V và bà Trần Thị N trả lại cho bà Dương Thị T1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 6.596.000 đồng (Sáu triệu, năm trăm, chín mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án phải trả thêm khoản lãi theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị T1 không phải chịu. Ông Lê Thành V và bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp).

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 thoả 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, 7a, 7b 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 mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn thư.

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

Huỳnh Văn Đoan