

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 68/2020/DS-ST
Ngày 12 tháng 5 năm 2020
V/v “Tranh chấp Hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất,
tài sản gắn liền với đất và đòi lại tài sản”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Vương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Á
2. Bà Trương Thị Diên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc – Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên Tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HN tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ánh Tuyết – kiểm sát viên sơ cấp Viện kiểm sát nhân dân huyện HN.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2018, về “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2020/QĐXX-ST, ngày 22 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1936

Địa chỉ: Thôn BP, xã HTT, huyện HN, tỉnh Bình Định

2. Bị đơn: Anh Đinh Công Đ, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn BP, xã HTT, huyện HN, tỉnh Bình Định

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đinh Thị X, sinh năm 1966

Địa chỉ: Xóm 1, N H, NG, Đ Tr, Lâm Đồng

- Bà Đinh Thị C, sinh năm 1968

Địa chỉ: thôn GH, xã HT, huyện HN, tỉnh Bình Định

- Anh Đinh Công C, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn 4, xã CH, huyện VC, tỉnh Bình Định

- Chị Nguyễn Thị T sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn BP, xã HTT, huyện HN, tỉnh Bình Định

- Chị Huỳnh Thị H, sinh năm 1972

- Anh Đinh Công C, sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn 4, xã CH, huyện VC, tỉnh Bình Định

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện ngày 25/9/2017 và các biên bản làm việc tiếp theo cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 03/7/2013, tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định, bà cùng các thành viên trong gia đình gồm: Chị X, chị C, anh C, anh Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 06 thửa đất và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc thôn BP, HTT, HN, Bình Định. Điều kiện khi tặng cho tài sản là vợ chồng anh Đ phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà lúc tuổi già. Thời gian đầu, mẹ con chung sống bình thường. Tuy nhiên, sau khoảng 3, 4 năm thì vợ chồng anh Đ không chăm lo bà nữa, bà đau ốm nằm bệnh viện vợ chồng anh Đ cũng không quan tâm. Vì vậy, sau đó mặt dù vợ chồng anh Đ có gọi bà ăn cơm, có mang thức ăn cho bà thì bà cũng không nhận, vì bà không đồng ý cách hành xử của vợ chồng anh Đ. Hiện nay, bà đã về lại ngôi nhà cũ trên thửa đất số hiệu 537 để sinh sống một mình, nếu vợ chồng anh Đ có tiếp tục chăm sóc thì bà cũng không chấp nhận. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đ phải trả lại tất cả các thửa đất mà bà đã tặng cho.

+ Bị đơn anh Đinh Công Đ trình bày:

Vào ngày 03/7/2013, tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Bình Định, mẹ anh và các anh chị em trong gia đình gồm: Chị X, chị C, anh C cùng thống nhất giao các thửa đất như mẹ anh đã trình bày ở trên tại thôn BP, HTT, HN, Bình Định cho anh với điều kiện anh phải có nghĩa vụ chăm sóc phụng dưỡng mẹ lúc tuổi già.

Thời gian qua, bản thân anh và vợ luôn làm tròn bổn phận của một người con, luôn có trách nhiệm chăm sóc mẹ theo đúng như cam kết trong hợp đồng tặng cho. Mặc dù có đôi lúc trong cuộc sống, mẹ con cũng có lúc bất hòa, nhưng anh vẫn luôn chăm sóc cho mẹ, hoàn toàn không có việc bỏ bê, không chăm lo. Sau này, vì giận dữ vợ chồng anh nên mẹ anh đã tự ý bỏ về lại nhà cũ (sát nhà anh) để sinh sống. Anh có nhiều lần yêu cầu mẹ quay lại nhà anh để ở nhưng mẹ không đồng ý. Anh mang thức ăn qua cho mẹ thì mẹ anh không nhận. Việc này chủ yếu là do mẹ con hiểu lầm nhau. Nay anh vẫn xin hứa là tiếp tục lo lắng chăm sóc cho mẹ theo đúng đạo lý. Việc mẹ anh yêu cầu đòi lại những tài sản trên anh không đồng ý vì đất đai được anh nhận chuyển nhượng hợp pháp.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị X, bà Đinh Thị C anh Đinh Công C, chị Huỳnh Thị H, anh Đinh Công C thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà N, đồng thời có yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vụ án vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị thống nhất như ý kiến của anh Đ và không trình bày gì thêm. Đồng thời, chị T cho rằng bà N đã cố tình gây mâu thuẫn để đòi lại tài sản đã tặng cho, chứ bản thân chị từ trước khi anh Đ được tặng cho tài sản vẫn chăm lo cho bà N đầy đủ.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:** Qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ theo quy định của pháp luật, xét thấy yêu cầu của bà Nhàn là đúng quy định, vợ chồng anh Đ đã vi phạm nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng theo thỏa thuận hợp đồng. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu của bà N, tuyên hủy hợp đồng công chứng số 1839, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/7/2013 tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Bình Định. Buộc anh Đ phải hoàn trả lại tài sản theo hợp đồng đã ký kết cho bà N. Buộc bà N bồi lại giá trị cây dừa xiêm cho vợ chồng anh Đ, chị T số tiền 1.140.000 đồng.

Về án phí và chi phí định giá bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị C, anh Đinh Công C, chị Huỳnh Thị H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ theo qui định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà C, anh C, chị H. Đối với yêu cầu của bà Lê Thị N tại đơn khởi kiện là buộc ông Đ giao trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất. Tuy nhiên, cũng theo nội dung đơn thì lý do của việc yêu cầu là ông Đ vi phạm về điều khoản nuôi dưỡng trong hợp đồng tặng cho tài sản. Do vậy về bản chất của vụ án, đây là vụ Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu đòi lại tài sản của bà N, thấy rằng: Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2013, số công chứng: 1839, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị N, bà Đinh Thị X, bà Đinh Thị C, anh Đinh Công C nhằm tặng cho tài sản cho anh Đinh Công Đ, được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định có điều kiện tặng cho: “Bên B(anh Đinh Công Đ) phải có trách nhiệm, nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà Lê Thị N đến cuối đời. Nếu bên B thực hiện không đúng, bên A có quyền yêu cầu các cơ quan pháp luật có liên quan, buộc bên B phải giao lại cho

bên A toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”. Như vậy, đây là loại hợp đồng có điều kiện được quy định tại Khoản 6 Điều 402 của Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, điều khoản này của hợp đồng cũng đã xác định nghĩa vụ của anh Đinh Công Đ trong việc chăm sóc phụng dưỡng bà N đến cuối đời theo quy định tại Điều 274 Bộ luật dân sự 2015 là: Nghĩa vụ là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi chung là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá, *thực hiện công việc* hoặc không được thực hiện công việc nhất định vì lợi ích của một hoặc nhiều của thể khác (sau đây gọi chung là bên có quyền).

[2.1] Sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý chuyển nhượng tài sản, bà N chuyển về nhà anh Đ sinh sống được một thời gian thì hai bên phát sinh mâu thuẫn, thường xuyên tranh cãi nhau gay gắt. Tòa án đã trực tiếp làm việc với những người sinh sống tại địa phương gần nơi ở bà N thì thấy rằng: Một số nhân chứng khẳng định vợ chồng anh Đ, chị T có sự đối xử không chuẩn mực với bà N từ năm 2014 (sau khi nhận tài sản), bà N đã phải về lại ngôi nhà cũ mà theo biên bản định giá được lập vào ngày 28/3/2019 thì ngôi nhà đã cũ nát, hết giá trị sử dụng. Đồng thời, bà N sống dựa vào sự giúp đỡ của bà con chòm xóm mà không nhận được sự quan tâm từ vợ chồng anh Đ. Tuy nhiên, một số người làm chứng khác thì cho rằng, thực tế vợ chồng anh Đ không có bỏ bê, không chăm sóc bà N, mà sự việc bà N về lại ngôi nhà cũ để sinh sống là do bà N tự ý thực hiện. Mặc dù những người làm chứng có lời khai không thống nhất, nhưng có thể nhìn thấy thực tế rằng giữa bà N và vợ chồng anh Đ hiện nay đang rất mâu thuẫn, chính trong quá trình làm việc nhiều lần tại Tòa án bà N cũng khẳng định vì sự đối xử bạc đãi của vợ chồng anh Đ mà bà N kiên quyết từ chối mọi sự chăm sóc. Chính quyền địa phương, đã nhiều lần thuyết phục hai bên nhưng kết quả bà N vẫn sống một mình tại ngôi nhà cũ và không thể tiếp tục chung sống với anh Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã rất nhiều lần kiên trì giải thích để hai bên hàn gắn mâu thuẫn, để anh Đ nhìn nhận lại bản thân trong việc đối xử với mẹ già, nhưng vẫn không có kết quả.

[2.2] Từ những đánh giá trên, có thể thấy rằng: Người có nghĩa vụ là anh Đ trong việc thực hiện Điều kiện của hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết, đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Do vậy, bà N có quyền yêu cầu anh Đ phải hoàn trả lại tài sản đã tặng cho theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2013, số công chứng: 1839, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là có căn cứ chấp nhận.

[3] Mặt khác, trong quá trình xác minh thu thập tài liệu chứng cứ thấy rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2013, số công chứng: 1839, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định, đã công chứng dựa trên thông tin về số thành viên trong Hộ gia đình bà N vào thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, do Công an xã HTT cung cấp tại Đơn xin xác nhận

nhân khẩu của bà Lê Thị N (đơn không có chữ ký bà N) ngày 22/4/2013 có các thành viên Lê Thị N, Đinh Thị X, Đinh Thị C, Đinh Công C, Đinh Công Đ, làm căn cứ để đưa những người nói trên ký vào văn bản công chứng của Hợp đồng tặng cho với tư cách là thành viên của Hộ gia đình được giao đất. Tuy nhiên, sau khi xác minh lại thì thấy rằng: Tại sổ đăng ký hộ tịch lưu tại Công an xã HTT, trang 107, số hộ 1852 thì vào thời điểm ngày 15/10/1993 hộ bà Lê Thị N có các thành viên Lê Thị N, Đinh Thị X, Đinh Công C, Đinh Công C và Huỳnh Thị H. Không có hai nhân khẩu là Đinh Công Đ và Đinh Thị C. Như vậy, ngay từ thời điểm các bên ký hợp đồng công chứng đã không đúng quy định của pháp luật, tự định đoạt tài sản của hai thành viên trong hộ bà N là bà H và anh C, xâm phạm đến quyền tự định đoạt của bà H, anh C. Do đó, về bản chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2013, số công chứng: 1839, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

[4] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N, buộc anh Đinh Công Đ phải hoàn trả lại tài sản đã được tặng cho theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2013, số công chứng: 1839, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD bao gồm 06 thửa đất: số 537, tờ bản đồ số 02, diện tích 1148,5m² (trong đó có 200m² đất ở và 948,5m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4; Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02, diện tích 563,2m² đất trồng cây lâu năm; Thửa đất số 636, tờ bản đồ số 03, diện tích 552,8m² đất trồng lúa; Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 08, diện tích 291,8m² đất trồng lúa; Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8, diện tích 454,6m² đất trồng cây hàng năm khác; Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 02, diện tích 470,7m² đất trồng lúa. Tất cả các thửa đất nói trên đều tọa lạc tại thôn BP, HTT, HN, Bình Định

[5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Sau khi nhận tặng cho tài sản, anh Đ đã hoàn thành các thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HN, tuy nhiên anh Đ không yêu cầu xem xét khoản chi phí cho thủ tục này nên Hội đồng xét xử không xét. Ngoài ra, tại thửa đất số hiệu 538, tờ bản đồ 02. Vợ chồng anh Đ, chị T đã trồng cây lâu niên là dừa Xiêm trên đất, số lượng 24 cây, theo biên bản định giá ngày 28/3/2019 thì có giá trị là 1.140.000 đồng. Đây là số cây do vợ chồng anh Đ trồng hợp pháp, sau khi đã nhận chuyển nhượng, do vậy, khi nhận lại thửa đất nói trên thì bà N phải hoàn trả lại giá trị cho vợ chồng anh Đ, chị T.

[5.1] Đối với thửa đất số hiệu 537, tờ bản đồ số 02, sau khi nhận chuyển nhượng, anh Đ đã tự nguyện hiến đất để UBND xã HTT mở đường bê tông nông thôn, thực hiện chủ trương bê tông hóa nông thôn của nhà nước, UBND huyện HN cũng đã ra Quyết định số 9636/QĐUB ngày 30/8/2019 thu hồi 153,5m² đất thuộc thửa đất này theo đúng quy định của pháp luật. Diện tích đất thu hồi bao gồm cả phần đất còn lại có diện tích 38,6 m². Do vậy, đối với thửa đất này, bà N được nhận

lại có diện tích 995m² theo biên bản định giá ngày 28/3/2019(có sơ đồ chi tiết kèm theo).

[6] Về án phí sơ thẩm dân sự: Vì yêu cầu của bà N được Hội đồng xét xử chấp nhận, do vậy anh Đinh Công Đ phải nộp án phí theo quy định.

Chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của bà N được Hội đồng xét xử chấp nhận, do vậy anh Đinh Công Đ phải chịu chi phí định giá theo quy định của pháp luật.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HN phát biểu quan điểm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc anh Đ phải hoàn trả lại tài sản đã được nhận theo hợp đồng tặng cho đã ký kết là đúng với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 35; các điều 147, 165, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 120, 122, 131, 166, 274, 281, 357 của Bộ luật dân sự; các điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

Buộc anh Đinh Công Đ phải hoàn trả lại tài sản đã được tặng cho theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2013, số công chứng: 1839, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD bao gồm 06 thửa đất: số 537, tờ bản đồ số 02, diện tích 1148,5m² (trong đó có 200m² đất ở và 948,5m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4; Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02, diện tích 563,2m² đất trồng cây lâu năm; Thửa đất số 636, tờ bản đồ số 03, diện tích 552,8m² đất trồng lúa; Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 08, diện tích 291,8m² đất trồng lúa; Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8, diện tích 454,6m² đất trồng cây hàng năm khác; Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 02, diện tích 470,7m² đất trồng lúa. Tất cả các thửa đất nói trên đều tọa lạc tại thôn BP, HTT, HN, Bình Định

Buộc bà Lê Thị N phải bồi lại giá trị tài sản(cây dừa xiêm) cho vợ chồng anh Đinh Công Đ, chị Nguyễn Thị T số tiền 1.140.000 đồng(một triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng)

[2] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức

lỗi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đinh Công Đ phải nộp 300.000 đồng(ba trăm nghìn đồng) sung vào ngân sách nhà nước.

Trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003829 ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HN tỉnh Bình Định.

[4]. Về chi phí định giá tài sản: Anh Đ phải nộp 1.500.000 đồng(một triệu năm trăm nghìn đồng). Bà N đã tạm ứng số tiền này, do vậy anh Đ phải hoàn trả cho bà N số tiền 1.500.000 đồng(Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND HN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

NGUYỄN THANH VƯƠNG