

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày 02/3/2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy
cập nhật biến động quyền sử dụng đất”

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 THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Châu Thị Phương Hằng

2. Ông Nguyễn Văn Đô

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Lê Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 87/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Mộng A, sinh năm 1937

Nơi cư trú: khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Bà Phan Thị Mộng C, sinh năm 1971

Nơi cư trú: khu phố 11, phường D, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng E

Địa chỉ: 337 Đường F, phường G, thành phố Phan Thiết, Bình Thuận.

2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn I - Chức vụ: Phó Giám đốc.

Địa chỉ: 390 Đường F, phường J, thành phố Phan Thiết, Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt bà Phan Thị Mộng A, bà Phan Thị Mộng C, đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai H; vắng mặt người đại diện của Văn phòng công chứng E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2020, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Mộng A trình bày: Bà có hai con gái là Phan Thị Mộng Chi và Phan Thị Mộng C (hiện nay hai con đã sống riêng), chồng là Phan Văn F (sinh năm 1935, chết năm 1970). Bà được Nhà nước cấp đất và tự tạo lập, xây dựng được tài sản là căn nhà số 1C/15 đường Trần Lê, khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ngày 22/5/2019, bà đến Văn phòng công chứng E làm hợp đồng tặng cho tài sản trên cho con gái là Phan Thị Mộng C, mục đích để bà C nuôi dưỡng bà tới khi chết, thỏa thuận mỗi tháng bà C đưa cho bà 3.000.000 đồng. Sau đó, bà C không đưa cho bà đồng nào. Trước đây bà đi chích thuốc và có tiền để dành, đến năm 2019 bà không đi chích thuốc nữa và không còn nguồn thu nhập nào khác để sinh sống, nên bà mới tặng cho tài sản cho bà C để bà C nuôi dưỡng bà. Khi làm hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng E, bà có nói với Công chứng viên về điều kiện tặng cho nhưng Công chứng viên không ghi vào hợp đồng và giải thích với bà là pháp luật không quy định tặng cho tài sản có điều kiện như bà nói, do đó bà mới ký vào hợp đồng tặng cho. Do bà C không thực hiện việc (cho tiền) nuôi dưỡng nên bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019, số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2018 đứng tên bà là Phan Thị Mộng A, đã được cập nhật biến động sang tên bà Phan Thị Mộng C.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị Mộng C trình bày: Bà là con ruột của bà Phan Thị Mộng A, ngoài ra có bà Phan Thị Mộng Chi là chị cùng mẹ khác cha với bà, hiện nay tất cả đều có gia đình và ở riêng. Bà A sống một mình trong căn nhà số 1C/15 đường Trần Lê, khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Với trách nhiệm làm con, bà luôn có mặt chăm sóc mẹ. Bà A tự đặt vấn đề tặng cho căn nhà trên. Tháng 5/2019, bà và bà A đến Văn phòng công chứng E ký hợp đồng tặng cho, ngày 18/6/2019 bà đăng ký biến động sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Việc bà A tặng cho tài sản cho bà là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Tại bản tự khai bà cho rằng bà A cũng không hề đặt điều kiện gì với bà nhưng tại phiên tòa

bà xác nhận có hợp gia đình gồm 03 mẹ con (A, C, Chi) thỏa thuận giao nhà cho bà và bà có nghĩa vụ phụng dưỡng mẹ, tuy nhiên bà không thống nhất được lời khai là thỏa thuận trước hay sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà khẳng định hợp đồng tặng cho là hoàn toàn hợp pháp. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Bà đồng ý sau này mỗi tháng sẽ cấp dưỡng cho bà A 3.000.000 đồng/tháng và để cho bà A sinh sống trong căn nhà số 1C/15 đường Trần Lê, khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho đến khi bà A qua đời.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng E trình bày: Ngày 22/5/2019, Văn phòng công chứng E tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 (số vào sổ cấp GCN: CS01543) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2018, bên tặng cho là bà Phan Thị Mộng A và bên nhận tặng cho là bà Phan Thị Mộng C (cùng trú tại khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận). Sau khi kiểm tra hồ sơ này không có công văn của cơ quan Thi hành án về việc đề nghị không cho chuyển nhượng, tặng cho tài sản, Văn phòng công chứng nhận thấy đủ điều kiện nên đã làm thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai H trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2018 cho bà Phan Thị Mộng A cập nhật biến động sang tên bà Phan Thị Mộng C đúng đối tượng và đúng với trình tự thủ tục quy định. Việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Văn phòng công chứng E) là đúng theo qui định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Phan Thị Mộng A khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất. Do đó, đây là quan hệ “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng E theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị Mộng A yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019, số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2018 đứng tên bà Phan Thị Mộng A, đã được cập nhật biến động sang tên bà Phan Thị Mộng C, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019, số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 121,5m², thửa đất số 520, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận giữa bà Phan Thị Mộng A với bà Phan Thị Mộng C được lập tại Văn phòng công chứng E (số công chứng 3906, quyền số: 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019). Bên được tặng cho là bà C đã đăng ký và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận trong phần cập nhật biến động theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, theo quy định tại Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự thì về hình thức của Hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật và Hợp đồng đã có hiệu lực.

Tuy nhiên, bà A cho rằng khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa hai bên ký kết đã có thỏa thuận mỗi tháng bà C có nghĩa vụ đưa cho bà A 3.000.000 đồng cho đến cuối đời bà A. Việc thực hiện việc tặng cho tài sản Tòa

án đã tiến hành xác minh tại Văn phòng công chứng E, kết quả xác minh thể hiện: Bà Phan Thị Mộng A ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong trạng thái hoàn toàn tỉnh táo, khỏe mạnh, không có biểu hiện ai ép buộc ai. Bà A không nói gì về điều kiện hay có yêu cầu ghi điều kiện vào văn bản công chứng. Việc ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn hợp lệ, không trái với quy định của pháp luật.

Việc nguyên đơn trình bày thỏa thuận trước khi ký hợp đồng về điều kiện tặng cho này bị đơn không thừa nhận và cũng không có căn cứ gì để chứng minh cho lời khai về điều kiện trước khi ký kết hợp đồng tặng cho. Tuy điều kiện tặng cho không được ghi nhận cụ thể vào hợp đồng nhưng hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận về nghĩa vụ cấp dưỡng sau này và việc cấp dưỡng bị đơn chưa thực hiện đã được ghi nhận tại phiên hòa giải ngày 13/01/2021 bà C xác định: “ từ nay hàng tháng sẽ cấp dưỡng.... nhưng bà A không đồng ý nhận cấp dưỡng nữa vì không còn tình mẹ con...” và tại phiên tòa hôm nay bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận, sau khi thực hiện việc tặng cho tài sản nêu trên bà sẽ thực hiện việc chu cấp tiền cho mẹ bà. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã thu thập lời khai của bà Phan Thị Mộng Chi là chị cùng mẹ khác cha của bị đơn, bà Chi khai rằng bà C không quan tâm chăm sóc cho mẹ sau khi bà A đã làm thủ tục tặng cho căn nhà của mẹ cho bà C do đó xác định đây là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện.

Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, điều kiện tặng cho là mỗi tháng bà C cấp dưỡng cho bà A 3.000.000 đồng là không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và việc bà C không thực hiện nghĩa vụ là vi phạm điều kiện tặng cho. Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019, số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD là có cơ sở, mặt khác căn nhà trên là nơi cư trú duy nhất của bà A, hiện nay bà là người cao tuổi, không có thu nhập, cuộc sống rất khó khăn, tài sản tặng cho chưa giao cho người được tặng cho, mặt khác trong hợp đồng tặng cho chỉ thể hiện: “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” nhưng thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 đã được cập nhật biến động vào ngày 18/6/2019 sang tên bà Phan Thị Mộng C là có căn nhà trên đất hiện nay bà A vẫn đang quản lý sử dụng nên việc bà khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày

02/7/2018 đứng tên bà Phan Thị Mộng A, đã được cập nhật biến động sang tên bà Phan Thị Mộng C:

Tại phần Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 thể hiện: “*Tặng cho bà Phan Thị Mộng C sinh năm: 1971, CMND số: 260610641, địa chỉ: khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hồ sơ số 22954.TA.001631*”. Việc cập nhật biến động trên được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019, số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”.

Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị hủy nên không có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Yêu cầu hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên HĐXX không xét, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 khoản 1 Điều 427, khoản 1 Điều 462, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Mộng A về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất*”.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3906, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 5 năm 2019 do Văn phòng công chứng E lập giữa bà Phan Thị Mộng A với bà Phan Thị Mộng C đối với diện tích đất 121,5m², thửa đất số 520, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại phần Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: “*Tặng cho bà Phan Thị Mộng C sinh năm: 1971, CMND số: 260610641, địa chỉ: khu phố 5, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hồ sơ số 22954.TA.001631*” theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2018.

Bà Phan Thị Mộng A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2018.

2. Về án phí:

Bà Phan Thị Mộng A, Văn phòng công chứng E, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị Mộng C phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

4. 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP. Phan Thiết;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích Ngọc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA