

Bản án số: 147/2020/DS-ST
Ngày 17-12-2020
V/v “tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Võ Việt Trung – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 513/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Anh Phạm Hoàng T, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Nguyễn Bích H, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Bùi Thị C, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1943; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5. Ông Trương Quốc C; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Bà Lê Thị H, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Tấn N, sinh năm 1992; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Chí N, sinh năm 1994; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9. Chị Nguyễn Trà M, sinh năm 1996; cư trú tại: Ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị O trình bày: Trước đây, bà có cho đất anh T với điều kiện anh T có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà và bà Nguyễn Thị P suốt đời. Sau khi anh T cất nhà, bà và bà P về chung sống với vợ chồng anh T, trong quá trình chung sống giữa hai bên phát sinh mâu thuẫn do bà làm việc gì vợ chồng anh T cũng không đồng ý nên bà và bà P ra sống riêng. Sau khi, bà và bà P ra sống riêng, anh T có đưa cho bà 05kg gạo và 1.000.000đ nhưng bà không nhận. Trước đây, bà có chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông Q, việc anh L chuyển nhượng cho vợ chồng ông C thêm phần đất ngang 02m, dài 20m bà không biết. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp bà sẽ quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên; buộc anh T trả lại phần đất diện tích 5.953m², tọa lạc ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Đồng thời yêu cầu anh T bồi thường số tiền 20.000.000 đồng.

Anh Phạm Hoàng T trình bày:

Trước đây, bà O có kêu anh về chung sống sẽ chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh với điều kiện nuôi dưỡng bà O và bà P suốt đời. Sau khi về chung sống, vợ chồng anh vẫn lo lắng cho bà Oanh và bà P. Sau khi bà O ra sống riêng, anh có đưa cá, gạo và tiền cho bà O nhưng bà O chỉ nhận cá, không nhận gạo và tiền. Anh đồng ý trả lại đất cho bà O cũng như đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà O phải trả lại cho anh giá trị nhà, tiền làm công, tiền cải tạo đất số tiền 524.000.000đ.

Bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà O.

Chị Bùi Thị C trình bày: Chị thống nhất lời trình bày của anh T.

Bà Lê Thị H trình bày: Trước đây, bà có chuyển nhượng từ bà O phần đất ngang 07m, dài 20m, bà O cho thêm 05 tắt. Sau đó khoảng 03 tháng, anh L (con bà O) chuyển nhượng cho bà thêm phần đất ngang 02m, dài 20m. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất chuyển nhượng trên, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, bà sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Bích H trình bày: Ngày 26/11/2017, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà O phần đất ngang 12,05m, dài 20m với giá 28.000.000đ. Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất trên, Trường hợp sau này giữa các bên có phát sinh tranh chấp ông bà sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị O trình bày: Sau khi bà ra sống riêng, anh T là người đóng tiền điện và có đưa tiền, cá và gạo 02 lần nhưng bà không nhận, cụ thể: Lần thứ nhất anh T đưa 1.000.000đ, 05kg gạo và cá; lần thứ hai anh T đưa 1.000.000đ và gạo; lần thứ ba anh T có đưa cá, gạo. Bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với anh T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên, yêu cầu anh T trả lại đất và bồi thường tiền mất thu nhập từ việc xỏ vuông tôm số tiền 20.000.000đ.

Anh Phạm Hoàng T trình bày: Sau khi bà O ra sống riêng, anh là người đóng tiền điện cho bà O và có đưa tiền, cá và gạo 03 lần nhưng bà O không nhận, cụ thể: Lần thứ nhất và lần thứ hai anh đưa 1.000.000đ, 05kg gạo và cá; lần thứ ba anh có đưa cá, gạo. Anh đồng ý trả lại phần đất cho bà O với điều kiện bà O phải trả anh giá trị căn nhà 356.253.000đ, tiền làm cống xỏ vuông 13.768.000đ và cải tạo vuông tôm 33.000.000đ. Tổng số tiền anh T yêu cầu bà O trả 403.021.000đ. Trường hợp bà O không đồng ý trả cho anh số tiền trên thì anh không đồng ý trả đất cho bà O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà O với anh T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T. Buộc anh T trả lại đất cho bà O. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu cầu anh T bồi thường tiền mất thu nhập từ việc xỏ vuông tôm số tiền 20.000.000đ. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T, buộc bà O trả cho anh Th số tiền 403.021.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông C, chị M, anh N và anh N nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến giải trình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trương Quốc C, bà Lê Thị H, chị Nguyễn Trà M, anh Nguyễn Chí N, anh Nguyễn Tấn N và bà Nguyễn Bích H đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Tại phiên tòa, bà O yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên; Buộc anh T trả lại phần đất tranh chấp. Đồng thời yêu cầu anh T bồi thường số tiền 20.000.000 đồng. Do đó quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án được xác định là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thể hiện: Phần đất tranh chấp diện tích 5.953m², có tứ cận: Hướng Đông giáp đường ô tô về trung tâm xã TAKN; hướng Tây giáp sông Giồng Nhum; hướng Nam giáp đất anh Mạch Văn T và hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Út B và ông Nguyễn Văn Q. Trên đất tranh chấp có một căn nhà của ông Q, bà H; 01 căn nhà của ông C, bà H; 01 căn nhà của anh T, chị C; 01 căn nhà của bà O, bà P dùng để ở và 01 chòi cây gỗ địa phương; 01 cổng xỏ vuông của anh T, chị C và một số cây tạp tại địa phương.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà O với anh T, thấy rằng: Theo thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà O cho anh T thể hiện bà O chuyển nhượng cho anh T phần đất tranh chấp với số tiền 110.000.000đ. Nhưng theo bà O và anh T đều xác định bà O cho anh T phần đất tranh chấp với điều kiện anh T có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà O và bà P suốt đời, bà O không có nhận từ anh T số tiền 110.000.000đ. Như vậy, áp dụng án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà O tặng cho đất anh T với điều kiện anh T có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà O và bà P suốt đời. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà O với anh T được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà O cho rằng trong quá trình chung sống do vợ chồng anh T khó khăn nên không thể sống chung dẫn đến bà và bà P ra cát nhà ở riêng. Sau khi bà O ra ở riêng, anh T vẫn đóng tiền điện hàng tháng cho bà O và có chu cấp tiền, gạo, cá nhưng bà O không nhận. Mặc khác, theo lời khai của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Bích H và bà Nguyễn Kim C (là những hộ dân sống gần với bà O và anh T) đều không biết giữa bà O với anh T có mâu thuẫn gì và cũng không biết anh T có chửi hay hành hạ bà O không. Thấy rằng, mâu thuẫn phát sinh giữa bà O với vợ chồng anh T là những mâu thuẫn nhỏ trong cuộc sống hàng ngày, bà O đã tự ý ra ở riêng và sau khi bà O ra ở riêng anh T vẫn lo lắng cho bà O và bà P nhưng bà O từ chối nhận. Như vậy, anh T không vi phạm điều kiện thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh T không có nguyện

vọng tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp, đồng ý trả lại đất cho bà O. Xét thấy, hiện tại giữa hai bên đã phát sinh mâu thuẫn, không thể tiếp tục sống gần nhau và thực tế bà O cũng không nhận bất cứ vật chất gì từ anh T. Nên cần hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà O với anh T, buộc anh T trả lại đất cho bà O.

Đối với yêu cầu buộc anh T bồi thường tiền mất thu nhập từ việc xỏ vuông tôm số tiền 20.000.000đ, xét thấy: Như đã nhận định ở trên, anh T không vi phạm điều kiện thỏa thuận của hợp đồng và thực tế anh T cũng đã đóng tiền điện hàng tháng cho bà O nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà O.

Đối với yêu cầu của anh T về việc yêu cầu bà O trả giá trị căn nhà 356.253.000đ, tiền làm công xỏ vuông 13.768.000đ và cải tạo vuông tôm 33.000.000đ. Tổng số tiền anh T yêu cầu bà Oanh trả 403.021.000đ, xét thấy: Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, anh T có xây nhà kiên cố, làm công xỏ vuông và cải tạo vuông tôm với tổng số tiền 403.021.000đ. Như đã nhận định ở trên, anh T không vi phạm điều kiện thỏa thuận của hợp đồng, nay buộc anh T trả lại đất cho bà O thì bà O có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền trên. Nên cần chấp nhận yêu cầu này của anh T.

Đối với yêu cầu của bà O về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Phạm Hoàng T, xét thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các giao dịch dân sự là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Khi giải quyết tranh chấp Tòa án chỉ xem xét tính hợp pháp của giao dịch dân sự, không phải xem xét việc hủy hay không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà O.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà O với anh T, buộc anh T trả lại phần đất tranh chấp diện tích 5.953m² cho bà O. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu cầu anh T bồi thường số tiền 20.000.000đ. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T, buộc bà O trả cho anh T số tiền 403.021.000đ.

[4] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông Q và bà H, giữa bà O với bà H và ông C, giữa anh L với bà H và anh C: Các đương sự không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp. Trường hợp sau này giữa các đương sự có phát sinh tranh chấp được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 120, Điều 121, Điều 423, Điều 427, Điều 457, Điều 459 và Điều 462 Bộ luật dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị O với anh Phạm Hoàng T. Buộc anh T trả lại phần đất diện tích 5.953m², tọa lạc ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Có tứ cận: Hướng Đông giáp đường ô tô về trung tâm xã TAKN; hướng Tây giáp sông Giồng Nhum; hướng Nam giáp đất anh Mạch Văn T và hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Út B và ông Nguyễn Văn Q.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đam Dơi thu hồi phần đất diện tích 5.953m², tọa lạc ấp TTA, xã TAKN, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau đã cấp cho anh Phạm Hoàng T để cấp lại cho bà Nguyễn Thị O.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O về việc yêu cầu anh Phạm Hoàng T bồi thường số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Hoàng T. Buộc bà Nguyễn Thị O trả cho anh Phạm Hoàng T số tiền 403.021.000đ (bốn trăm lẻ ba triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày anh Phạm Hoàng T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 403.021.000đ. Nếu bà Nguyễn Thị O chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà O còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị O về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phạm Hoàng T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Phạm Hoàng T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), anh T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 6.690.000đ (sáu triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010965 ngày 07/8/2020 được đối trừ, anh T được nhận lại số tiền 6.390.000đ (sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị O phải chịu 20.920.840đ (hai mươi triệu chín trăm hai mươi nghìn tám trăm bốn mươi đồng). Bà O đã nộp tạm ứng số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0010832, 0010833 cùng ngày 02/7/2020 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ, bà O còn phải nộp số tiền 18.120.840đ (mười tám triệu một trăm hai mươi nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị O và anh Phạm Hoàng T mỗi người phải chịu 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng), bà O đã nộp 7.000.000đ (bảy triệu đồng). Anh T có nghĩa vụ trả cho bà O 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng)

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị O có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nếu anh Phạm Hoàng T chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng anh T còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng