

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 98/2022/DSST
Ngày: 28/9/2022
“*V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, TP CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phương Văn Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Bích Vân.

2. Ông Trần Thanh Quang

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thu Hiền.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2022/QĐXXST-DS ngày 09/9/2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa phiên tòa số 136/2022/TB-TA ngày 14/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Ngọc D**, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực X, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền ông **Trần Quốc T**, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực X, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư **Trần Thị M** – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Đặng Văn N**, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng).

Địa chỉ: Số 61/1F hẻm 583 đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà **Đặng Ngọc V**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, khu dân cư Miền Nam, Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực 09, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **C** Luật sư **Trần Văn Chính** – Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2/ Ông **Trần Quốc Đ**, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

3 Bà **Trần Thị Hồng S**, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực 9, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

4/ **Văn phòng công chứng quận Ô Môn (nay là Văn phòng công chứng A)** (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 91, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn ông T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Nga (mẹ bà D) tặng cho bà D vào năm 2000, lý do tặng cho là vì bà D chung sống với mẹ bà D từ năm 1984 và nuôi bà từ đó đến khi bà mất. Bà Đặng Ngọc D là chủ sở hữu 02 thửa đất 1015, 1098, tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại khu vực X, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Năm 2011 do hoàn cảnh khó khăn nên bà D cầm cố toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn C với số vàng 10 cây vàng 24K.

Năm 2016 em ruột của bà D là ông Đặng Văn N và bà Đặng Ngọc V có trao đổi với bà là sẽ cho bà mượn 10 cây vàng 24k để chuộc lại đất cho bà D làm, nhưng ông N, bà V yêu cầu bà D phải làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên qua cho ông N, bà V với mục đích làm tin để sau này có cơ sở trả nợ cho bà D. Vì là anh chị em ruột trong gia đình nên tin tưởng bà D đã thực hiện theo đúng yêu cầu của các em. Nhưng sau khi công chứng xong hợp đồng tặng cho 02 thửa đất vào ngày 26/01/2016 thì ông N, bà V không đưa vàng cho bà D chuộc đất.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D với ông N, bà V.

Bị đơn bà V trình bày: Bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà D. Nguồn gốc 02 thửa đất 1015, 1098 là của ông bà để lại cho mẹ bà là Nguyễn Thị Nga (chết năm 2016). Khi còn sống mẹ bà có di nguyện là cho ông N và bà 02 thửa đất này, bà D là người mượn 02 thửa đất để canh tác, đến khi mẹ bà chết thì bà D tự nguyện trả lại 02 thửa đất này cho bà và ông N có sự chứng kiến của các anh em trong gia đình. Sau đó, bà và ông N với bà D ra Văn phòng công chứng làm lại hợp đồng tặng cho 02 thửa đất trên cho bà với ông N, mục đích là muốn giữ lại 02 thửa đất này không cho sang bán chuyển nhượng cho người khác. Bà không hứa hẹn gì với bà D về việc cho bà D 10 cây vàng 24 để chuộc đất.

Khi ra Phòng công chứng thì có mặt hết tất cả những người anh chị em có trong gia đình đến phòng công chứng để chứng kiến.

Ông N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà V không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông C trình bày: Vào ngày 03/11/2011 ông và bà Đặng Ngọc D làm giao kéo trao đổi vàng và đất, thực tế là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Ông giao cho bà D 50 chỉ vàng 24K, bà D giao cho ông bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.177,2m², thửa 1015, 1098, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H076594, sổ vào sổ cấp 000381, do UBND quận Ô Môn cấp cho bà D, cam kết 03 năm chuộc lại. Bà D đã giao cho ông canh tác thửa 1098, ông canh tác được 03 năm từ năm 2011 đến năm 2013 thì ông cho người khác thuê lại đến năm 2018 thì không ai thuê nên bỏ đất trống đến nay.

Ngày 13/9/2013 bà D tiếp tục nhận thêm 20 chỉ vàng 24k, cam kết ngày 03/11/2017 chuộc đất lại và trả vàng cho ông. Ngày 03/12/2013 bà D tiếp tục nhận thêm 30 chỉ vàng 24k để mua xe tải cho con. Tổng cộng 03 lần bà D nhận của ông là 100 chỉ vàng 24k.

Ngày 26/02/2016 bà Đặng Ngọc D đã chuyển dịch bằng hình thức tặng cho không điều kiện toàn bộ quyền sử dụng đất đã cầm cố cho ông cho người em của bà là Đặng Ngọc V, Đặng Văn N bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 356, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng công chứng Ô Môn, thành phố Cần Thơ, nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài việc âm thầm tẩu tán tài sản ngày 26/01/2016 đã không còn quyền hạn sử dụng đất thì ngày 10/8/2020 bà D còn tiếp tục lường gạt ông và chính quyền địa phương khi bà đồng ý cho ông được tự ý bỏ tiền ra lên bờ làm vườn thêm 12 năm. Bà không phải hoàn vốn đầu tư.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho số 356, quyền số 01/2016 của Phòng công chứng Ô Môn, ngày 26/01/2016.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với bà Đặng Ngọc D lập ngày 03/11/2011.

Buộc bà Đặng Ngọc D trả lại cho ông 100 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Yêu cầu hủy đối với thửa đất 1098 để trả lại cho nguyên đơn canh tác để đảm bảo cho việc trả nợ đối với ông C. Đối với thửa đất 1015 là thửa đất có mồ mã ông bà, nguyên đơn tự nguyện giao lại cho phía bị đơn quản lý để làm đất hương hỏa.

Đối với yêu cầu của ông C phía nguyên đơn đồng ý trả ông C 100 chỉ vàng 24k.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C yêu cầu hủy tờ Giao kèo trao đổi vàng và đất canh tác giữa ông với bà D buộc bà Đặng Ngọc D trả cho ông 100 chỉ vàng 24k. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa

nguyên đơn với bị đơn. Đối với thửa đất 1015 phía nguyên đơn tự nguyện giao cho bị đơn quản lý sử dụng vào việc thờ cúng thì ông thống nhất giao thửa đất 1015 cho bị đơn sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nguồn gốc các thửa đất, thời điểm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nga sang bà D phía bị đơn không ai có ý kiến gì. Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay bà V cho rằng khi còn sống bà Nga (mẹ của nguyên đơn, bị đơn) có nói là cho bà và ông N 02 thửa đất 1015, 1098 nhưng không có tài liệu hay chứng cứ gì để chứng M cho việc này. Mặt khác, bà D và các con bà trực tiếp canh tác trên các thửa đất này. Bà D đã cố 02 thửa đất cho ông Nguyễn Văn C từ năm 2011 là 100 chỉ vàng 24k và giao thửa đất 1098 cho ông C canh tác trên 05 năm nhưng phía ông N, bà V cũng không có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; 35; 39; 200; 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122; 127; 130; 459 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về án phí và chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc Đ và bà Trần Thị Hồng S có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định chung của pháp luật.

[3] *Về nội dung:* Giữa nguyên đơn và bị đơn có mối quan hệ anh chị em ruột. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Nga (chết năm 2016) là mẹ của nguyên đơn và bị đơn. Vào năm 2000 lúc bà Nguyễn Thị Nga còn sống có họp gia đình để thay đổi thành viên đứng tên quyền sử dụng đất gồm các thửa 1015, 1098, tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại khu vực X, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Tại biên bản họp gia đình có sự thống nhất của ông Đặng Văn N và bà Đặng Ngọc V chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đặng Ngọc D và bà D được

chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với 02 thửa đất nói trên.

Vào ngày 03/11/2011 bà Đặng Ngọc D có cổ cho ông Nguyễn Văn C 02 thửa đất 1015, 1098 là 100 chỉ vàng 24k, các bên có làm giấy tay “Giao kèo trao đổi vàng và đất canh tác”. Sau khi có đất phía bà D giao cho ông C thửa đất 1098 ông C canh tác được 05 năm thì bỏ hoang không ai canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của bà D thống nhất có cổ cho ông C 02 thửa đất 1015 và 1098 và đồng ý trả cho ông C 100 chỉ vàng 24k nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận rằng vào khoảng năm 1996 thì bị đơn về Cần Thơ sinh sống, 02 thửa đất này giao cho bà D và các con bà D canh tác, quản lý. Nguyên đơn cho rằng vào năm 2016 thì giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau giao lại 02 thửa đất này cho bị đơn quản lý và bị đơn phải giao 100 chỉ vàng 24k để cho nguyên đơn trả cho ông Nguyễn Văn C nhưng khi các bên làm hợp đồng tặng cho thì bị đơn không giao vàng cho nguyên đơn để trả cho bị đơn theo như thỏa thuận.

Xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 356, quyền số: 01/2016/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/01/2016 giữa bà Đặng Ngọc D với ông Đặng Văn N và bà Đặng Ngọc V của Văn phòng công chứng quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ về hình thức và nội dung đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì đối tượng của hợp đồng là 02 thửa đất 1015 và 1098 đã được cầm cố cho ông Nguyễn Văn C. Đồng thời, từ thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay phía ông N, bà V chưa đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, phía nguyên đơn cũng chưa chuyển giao quyền tài sản cho bị đơn quản lý theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn cho rằng vào thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất có sự thỏa thuận với nhau (tặng cho có điều kiện), bị đơn phải giao cho nguyên đơn 100 chỉ vàng 24k để cho nguyên đơn trả cho ông Nguyễn Văn C vì lúc này 02 thửa đất đã có cho ông C. Lời trình bày này của nguyên đơn là đáng tin cậy bởi lẽ, Vì thời điểm năm 2011 ông C đã trực tiếp canh tác trên thửa đất này trên 05 năm thì buộc các bên đều biết được. Nếu không có sự thỏa thuận giữa việc tặng cho và giao vàng thì thiệt hại quyền lợi của ông C. Trường hợp bà D tặng cho ông N và bà V 02 thửa đất mà không có điều kiện thì khó có thể xảy ra. Bởi lẽ, bà D không còn phần đất nào khác để sinh sống, không còn tài sản nào để đảm bảo cho số nợ ông C và có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Từ những phân tích trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện giao thửa đất 1015 cho ông N, bà V sử dụng để dùng làm đất hương hỏa thờ cúng. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[4] *Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính*: Tổng chi phí 12.856.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng) nguyên đơn đã tạm ứng là 8.356.000 đồng (Tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng), Bị

đơn ông Đặng Văn N tạm ứng 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn bà Đặng Ngọc D, bị đơn ông Đặng Văn N được miễn án phí theo quy định. Bà Đặng Ngọc V phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; 157, 158; 227; 228; 227; 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 122; 127; 130; 459 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 203 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Ngọc D.

Ghi nhận sự tự nguyện nguyên đơn như sau:

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 356, quyền số: 01/2016/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/01/2016 giữa bà Đặng Ngọc D với ông Đặng Văn N và bà Đặng Ngọc V của Văn phòng công chứng quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng A).

Bà Đặng Ngọc D được quyền sử dụng thửa đất 1098, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu vực X, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Ông Đặng Văn N và bà Đặng Ngọc V được quyền sử dụng thửa đất 1015, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu vực X, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được sang tên, chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Ngọc D như sau:

Tờ “Giao kèo trao đổi vàng và đất canh tác” được lập ngày 03 tháng 11 năm 2011 vô hiệu.

Buộc bà Đặng Ngọc D phải trả cho ông Nguyễn Văn C 100 chỉ vàng 24k.

(*Kèm theo bản trích đo địa chính số 15/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 và bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 22/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ*)

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Buộc ông Đặng Văn N và bà Đặng Ngọc V phải trả lại cho nguyên đơn bà Đặng Ngọc D 8.356.000 đồng (Tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng) (các đương sự đã nộp và chi xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Ngọc D và ông Đặng Văn N được miễn theo quy định của pháp luật.

Bà Đặng Ngọc V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- VKS nhân dân Q. Ô Môn;
- Chi cục THA quận Ô Môn,
- Đương sự;
- Lưu HS.

Phương Văn Chính