

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẤT ĐỎ  
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Bản án số 39/2020/DS-ST

Ngày 11-12-2020

"V/v T/c HĐ tặng cho QSD đất"

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh P**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Văn Trọng.

Ông Nguyễn Văn Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Khuê, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 05/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2020/QĐXX-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 giữa:

*\*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1943. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*\* Bị đơn:* Ông Huỳnh Chí P, sinh năm 1984. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1- Bà Lê Thị M, sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2- Ông Huỳnh Chí Tr, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Địa chỉ: B57 tổ 9 ấp P, xã P, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3- Bà Huỳnh Thị Chi T, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4- Ông Huỳnh Chí Ph, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5- Bà Huỳnh Thị Bích D, sinh năm 1974; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6- Văn phòng Công chứng Trần Văn Thực (Lam Sơn); Địa chỉ: tỉnh lộ 52, khu phố Hiệp Hòa, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật; Ông Trần Văn Thực, Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ghi ngày 06/01/2020, biên bản ghi lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày như sau:* Bà B với ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1938, (chết năm 1999) có quan hệ vợ chồng, ông bà có chung 6 người con gồm Huỳnh Chí Tr, Huỳnh Thị Chi T, Huỳnh Thị Bích D, Huỳnh Chí Ph, Huỳnh Thị P (định cư ở nước ngoài) và Huỳnh Chí P. Bà B và ông T có tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 16.320m<sup>2</sup> tại xã Láng Dài, ông T chết không để lại di chúc, năm 2007 các con bà B với bà B không phân chia di sản mà thỏa thuận chuyển thừa kế sang cho bà B rồi bà B chia lại phần di sản của ông T cho các con. Riêng phần tài sản của bà B không chia mà để thờ cúng ông bà và dưỡng già. Do bà B sống cùng con trai út là Huỳnh Chí P trong căn nhà tự do bà B và ông T xây dựng trên thửa đất số 217, tin tưởng vợ chồng P sẽ chăm sóc, phụng dưỡng bà B, thờ cúng ông bà nên bà B đã chuyển quyền toàn bộ quyền sử dụng đất sang cho P. Sau khi nhận được chuyển quyền P ngang nhiên phá bỏ căn nhà tự mà không thông qua ý kiến của bà B, bà B bệnh tim cần tiền chi phí điều trị, ông P không lo mà bỏ mặc cho bà B, P còn dùng những lời lẽ xúc phạm đến bà B nên hiện tại bà B đã ra sống bên ngoài cùng với người con khác. Tuổi già không nơi nương tựa, không ai nuôi dưỡng, bị con ngược đãi khi đã nhận được tài sản, bà B không còn nguồn thu nhập nào để sinh sống nên đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Huỳnh Chí P. Buộc P phải giao trả lại cho bà B một phần của thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32 xã L, có chiều ngang mặt đường khoảng 10m để bà B có chi phí cho cuộc sống tuổi già, phần còn lại P đã xây dựng nhà ở, bà B không yêu cầu; Về giá trị tài sản tranh chấp, bà B chấp nhận theo biên bản định giá của HĐĐG không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

*\* Tại các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Chí P trình bày:* Ông P thừa nhận mối quan hệ gia đình và nguồn gốc đất như lời trình bày của bà B, riêng về việc chuyển quyền sử dụng đất là theo ý chí của ông T đã định đoạt trước khi chết. Sau khi ông T chết gia đình mới thỏa thuận chuyển thừa kế cho bà B, sau đó bà B chuyển quyền lại cho các con theo nguyện vọng của ông T, các anh em đều có phần hưởng như nhau. Bà B không có QSD đất riêng, không tặng cho riêng ông P như bà B trình bày, hợp đồng tặng cho cũng không có điều kiện gì. Do căn nhà cũ trên đất bị xuống cấp nên ông P mới phá bỏ để xây dựng lại, việc phá bỏ nhà cũ để xây nhà mới ông P có trao đổi với bà B. Việc bà B cho rằng ông P không quan tâm chăm sóc, không lo chi phí trị bệnh là hoàn toàn không có, ông P không xúc phạm bà B, không đuổi bà B ra khỏi nhà, việc bà B đến sống tại nhà ông Ph là do bà B tự bỏ đi. QSD đất ông P được hưởng là của ông T định đoạt cho trước khi chết, nay ông P đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền đối với đất của mình, nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà B. Nếu bà B có yêu cầu ở riêng ông P sẵn sàng bỏ tiền ra xây nhà riêng cho bà B căn nhà riêng. Về giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá của Hội đồng là hơi cao, nhưng ông P không yêu cầu định giá lại.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1- Bà Lê Thị M vắng mặt: Bà M có quan hệ là vợ của ông P không triệu tập được bà M để biết ý kiến của bà M về yêu cầu của bà B.

2- Ông Huỳnh Chí Tr, bà Huỳnh Thị Chi T, ông Huỳnh Chí P, bà Huỳnh Thị Bích D vắng mặt tại phiên tòa, tại bản khai các ông bà xác nhận lời trình bày của bà B là đúng sự thật, bà B sống cùng với Huỳnh Chí P đã tặng cho QSD đất cho P, hiện tại thì bà B không còn sống chung với P. Việc P có thái độ không tôn trọng, không chăm sóc lo lắng bà B và ngược đãi bà B có thật. Các ông bà không có yêu cầu độc lập có đơn xin xét xử vắng mặt

3- *Tại công văn số 182 của Văn phòng công chứng Trần Văn Thực (VPCC Lam Sơn):* Việc công chứng các hợp đồng tặng cho đúng trình tự thủ tục về Công chứng, việc các đương sự có yêu cầu hủy hợp đồng Văn phòng công chứng không có ý kiến và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ thu thập có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự, tranh luận tại phiên Tòa. Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông P là hợp đồng tặng cho có điều kiện, ông P đã vi phạm điều kiện tặng cho, bà B có quyền đòi lại tài sản tặng cho. Bà B yêu cầu đòi lại tài sản không vượt quá phần tài sản trong khối tài sản chung với ông Tô, nên có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu.

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

\* **Về tố tụng:** Nguyên đơn khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đây là tranh chấp về giao dịch dân sự đối tượng là quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, có đủ căn cứ xét xử vắng mặt theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **\* Về nội dung:**

[1] Về quan hệ gia đình, nguồn gốc đất, vị trí đất, hình thức chuyển quyền và giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp các bên thống nhất, các bên tranh chấp với nhau về điều kiện chuyển quyền. Bà B yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông P đối diện tích 487,4m<sup>2</sup> thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32 xã L, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng số 1155 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/7/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất chỉnh lý trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017, với lý do ông P vi phạm điều kiện tặng cho. Ông P phủ nhận điều kiện tặng cho cũng như việc vi phạm điều kiện tặng cho, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bà B.

[2] Nhận thấy bà B lớn tuổi không còn sức lao động, không có khả năng tạo ra tài sản thu nhập tự lo cho bản thân, chỉ còn tài sản QSD đất đây là nguồn sống duy nhất, cho nên việc tặng cho tài sản phải đảm bảo điều kiện sống ăn ở sinh hoạt, nhu cầu thiết yếu của cuộc sống, điều trị bệnh lúc đau ốm... Hợp đồng tặng cho không ghi điều kiện, nhưng thực tế hoàn cảnh sống của bà B rõ ràng đây là giao dịch dân sự có điều kiện, có đi có lại, ông P nhận quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ ngược lại đối với bà B, nên xác định đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

[3] Các bên thừa nhận thời điểm thực hiện hợp đồng tặng cho trên đất có căn nhà cấp 4 là của bà B và ông T, nơi sinh sống hiện tại của bà B và thờ cúng ông, bà (gọi là nhà tự), hiện tại thì căn nhà tự không còn, do ông P đã phá bỏ, bà B không còn sống cùng ông P trên đất. Theo bà B do bị ông P ngược đãi, không tôn trọng, ông P thì không thừa nhận có ngược đãi bà B, nhưng thừa nhận cuộc sống hiện tại của bà B và có phá bỏ căn nhà trên đất. Bà B không còn sống chung với ông P, không được ông P chăm sóc, nuôi dưỡng, như vậy ông P đã vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho. Mục đích của giao dịch dân sự là mong muốn đạt được lợi ích hợp pháp, trong giao dịch này bà B là người yếu thế không đạt được lợi ích gì mà lại bị xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp, QSD đất bị ông P chiếm hữu, căn nhà bị phá bỏ, hiện tại cuộc sống lang thang không nơi nương tựa, không còn tài sản thu nhập để tự nuôi sống bản thân.

[4] Xét yêu cầu của bà B nhận thấy: Tại khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự quy định: "*Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho, bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản...*" Ông P đã vi phạm nghĩa vụ tặng cho thì bà B có quyền đòi lại tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất. Thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32 xã L là tài sản chung của ông T và bà B, bà B được quyền đối với tài sản chung là 1/2 khối tài sản chung, thửa đất số 217 có diện tích là 1114m<sup>2</sup>, bà B chỉ yêu cầu ông P trả lại diện tích 487,4m<sup>2</sup> không vượt quá phần tài sản của bà B trong tài sản chung, nên yêu cầu của bà B là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trên đất có cây trồng gồm: 01 cây mận, 01 cây xoài, 01 cây mít do ông P trồng, 01 cây sori do bà B trồng, các bên không tranh chấp, quyền sử dụng đất được giao cho bà B, nên giao cho bà B được sở hữu luôn cây trồng trên đất.

[5] Về án phí: Ông Huỳnh Chí P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 220.000.000đ x 10,89m = 2.415.600.000đ = 72.000.000đ + 415.600.000đ x 2% = 80.312.000đ

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 4.302.000 đồng, (trong đó chi phí đo vẽ đất là 1.717.000đ; trích lục hồ sơ 585.000đ và định giá là 2.000.000đ) bà B đã tạm ứng, tại phiên tòa bà B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 118, 120, 457, 462 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 bà Nguyễn Thị B.**

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Bn tặng cho là bà Nguyễn Thị B với bên nhận tặng cho là ông Huỳnh Chí P đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32 xã L, được Văn phòng công chứng Lam Sơn (nay là Trần Văn Thực) ký công chứng số 1155 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/07/2017 đối với phần thửa đất (tạm gọi là thửa B trong bản vẽ tranh chấp) có diện tích là 487,4m<sup>2</sup>.

Buộc ông Huỳnh Chí P cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M phải giao trả lại quyền sử dụng đất một phần của thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32 xã Láng Dài có diện tích là 487,4m<sup>2</sup> (Thửa B).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng đất một phần của thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32 xã L, huyện Đất Đỏ diện tích 487,4m<sup>2</sup> (Thửa B); Theo bản vẽ sơ đồ vị trí đất tranh chấp tỷ lệ 1/1000 ngày 09/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, đất có tứ cận như sau:

- + Bắc giáp Quốc lộ 55 có chiều dài 10,98m;
- + Nam cạnh hai đoạn thẳng có chiều dài 10,95m;
- + Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 217 có chiều dài 46,41m;
- + Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 217 có chiều dài 46,85m;

Đất đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B số BB 152716 vào sổ cấp giấy số CH 00185 chỉnh lý tranh 4 tặng cho ông Huỳnh Chí P ngày 16/8/2017.

Bà B được sở hữu cây trồng trên đất gồm: 01 cây mận, 01 cây xoài, 01 cây mít, 01 cây sơ ri.

Bà B 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 thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án, Quyết định của Tòa án. (Khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2014)

**2-/ Về án phí:** Ông Huỳnh Chí P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 80.312.000đ (Tám mươi triệu ba trăm mười hai ngàn đồng)

**3-/ Về chi phí đo vẽ đất, định giá, thẩm định và trích lục hồ sơ** là 4.302.000 đồng (Bốn triệu ba trăm lẻ hai ngàn đồng), cho bà B tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, bà B đã nộp đủ chi phí tố tụng.

**4/ Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (11/12/2020) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân**

dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

*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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

**NGUYỄN VĂN TIẾN**