

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST

Ngày: 28-01-2021

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 GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Ninh

2. Ông Thái Kim Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn B, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 22, ấp CL, xã CG, huyện G, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Anh Võ Tấn L, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, thị xã TB, tỉnh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Võ Hoàng M, sinh năm 1949

Địa chỉ: Tổ 4, ấp LC, xã LK, huyện BC, tỉnh T.

2. Ông Võ Văn D, sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ 6, ấp LH, xã LCh, huyện BC, tỉnh T.

3. Bà Võ Thị U, sinh năm 1958

4. Ông Võ Văn N, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Tổ 22, ấp CL, xã CG, huyện G, tỉnh T.

5. Bà Đào Thị Th, sinh năm 1963

6. Chị Võ Thị Bảo C1, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Tổ 24, ấp CB, xã CG, huyện G, tỉnh T.

7. Chị Võ Thị Kim C2, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp CB, xã CG, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29-5-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn B trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 1.167,7 m² tọa lạc tại ấp CL, xã CG, huyện G, tỉnh T là của cha mẹ ruột ông, sau khi mẹ ông chết thì cha ông cũng bị bệnh nên có để bà U đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất do bà U không có chồng con, ở với cha mẹ và chăm sóc cho cha mẹ từ khi còn sống đến khi chết. Sau đó bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ ông chết không có để lại di chúc định đoạt phần đất này và các anh chị em của ông cũng chưa thỏa thuận thống nhất chia đất thừa kế cho ai nên đất vẫn do ông và bà U cùng quản lý. Trên đất có 01 căn nhà thờ của cha mẹ để lại và 01 căn nhà tình thương của bà U được Nhà nước xây dựng năm 2005. Đầu năm 2018, bà U chuyển quyền sử dụng đất cho ông phần đất diện tích 1.167,7 m² để ông thờ cúng ông bà do tình trạng sức khỏe của bà U không tốt. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông làm hợp đồng tặng cho anh L, khi tặng cho các anh chị khác của ông đều không biết. Lý do, ông tặng cho đất anh L là do muốn anh L về ở chung và chăm sóc cho ông vì hiện nay ông đã già, sức khỏe không được tốt. Nhưng từ sau khi cho đất thì anh L không về nhà cũng không thăm nom ông. Hiện ông sống một mình, đi bán vé số dạo để có tiền nuôi sống bản thân. Mà phần đất ông tặng cho anh L là nơi sinh sống duy nhất của ông và bà U, các anh chị của ông cũng chưa thống nhất chia. Nên ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là phần đất diện tích 1.167,7 m² giữa ông và anh L.

Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là phần đất diện tích 1.167,7 m² giữa ông và anh L vô hiệu.

Bị đơn anh Võ Tấn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn nộp cho Tòa án.

Tại các biên bản lấy lời khai đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng M, ông Võ Văn D, ông Võ Văn N, bà Võ Thị U, bà Đào Thị Th trình bày:

Các đương sự thống nhất với lời trình bày của ông B. Nguồn gốc phần đất diện tích 1.167,7 m² là của cha mẹ để lại, không có di chúc và các anh chị em trong nhà cũng chưa thống nhất thỏa thuận chia di sản thừa kế. Việc ông B tự ý tặng cho anh L quyền sử dụng đất các anh chị em trong nhà đều không biết. Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là phần đất diện tích 1.167,7 m² giữa ông B và anh L vô hiệu.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Bảo C1, Võ Thị Kim C2 trình bày:

Các đương sự thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà Đào Thị Th, không bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Riêng anh L chưa thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B và anh L vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, anh Võ Tấn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, còn ông Võ Hoàng M, ông Võ Văn D, ông Võ Văn N, bà Đào Thị Th, chị Võ Thị Bảo C1, Võ Thị Kim C2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 1.167,7 m² thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 44; Loại đất: ONT diện tích 400 m² và LNK diện tích 767,7 m²; đất tọa lạc tại ấp CL, xã CG, huyện G, tỉnh T; hiện do ông Võ Văn B và bà Võ Thị U cùng quản lý; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03292 cấp ngày 14-3-2018 do anh Võ Tấn L đứng tên, hiện anh L đang giữ bản chính. Có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 22 dài 49,34 m; Tây giáp thửa đất số 25 dài 47,79 m; Nam giáp thửa đất số 333 dài 13,7 m + giáp thửa đất số 332 dài 10 m + giáp thửa đất số 42 dài 02 m; Bắc giáp đường đất dài 22,6 m.

Trên đất có các tài sản gồm:

+ 01 căn nhà tường cấp 4 chữ L diện tích ngang 4,68 m x dài 13,15 m + phòng lò diện tích ngang 2,12 m x dài 4,2 m. Kết cấu: cửa sắt kéo, mái tôn không la phong, nền gạch men, xây dựng năm 2005. Do bà Võ Thị U đang quản lý;

+ 01 nhà vệ sinh diện tích ngang 1,68 m x dài 1,34 m. Kết cấu: tường gạch có tô, mái tôn, nền gạch men;

+ 01 căn nhà gỗ xưa diện tích ngang 8,7 m x dài 12,4 m. Kết cấu: nền gạch tàu, vách ván, mái ngói + tôn, cột gỗ. Xây dựng trước năm 1975, hiện do ông B đang quản lý;

+ 01 nhà bếp diện tích ngang 4,25 m x dài 2,7 m. Kết cấu: nền gạch tàu, mái tôn, vách tôn.

Trên đất có: 02 cây nhãn 03 năm tuổi, 06 cây nhãn 01 năm tuổi, 04 cây mai 03 năm tuổi, 01 cây bưởi 10 năm tuổi, 08 cây dừa 01 năm tuổi, 01 cây mít 03 năm tuổi, 01 bụi chuối khoảng 20 cây, 05 cây điều 01 năm tuổi, 19 cây mít 01 năm tuổi, 02 cây sơ ri 01 năm tuổi do ông B và bà U trồng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B và anh L có số chứng thực: 69 quyền số 01/2018-SCT/HĐ, GD ngày 28-02-2018 tại Ủy ban nhân dân xã CG vô hiệu nhưng từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay anh L không cung cấp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn.

[2.3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: nguyên đơn ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, ông D, ông N, bà U, bà Th, chị Kim C1, chị Bảo C2 đều cho rằng phần đất diện tích 1.167,7 m² (diện tích trước đây là 1.222,6 m²) là của cụ Võ Văn Đ và cụ Trần Thị Đ1 là cha mẹ ruột của ông B chết để lại, trước khi chết cụ Đ và cụ Đ2 không để lại di chúc để định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.167,7 m² cho bất kỳ người con nào và sau khi cụ Đ và cụ Đ2 chết các anh chị em của ông B không thỏa thuận chia di sản thừa kế do cha mẹ chết để lại.

[2.4] Quá trình quản lý, sử dụng đất: sau khi cụ Đ chết, phần đất diện tích 1.167,7 m² do ông B và bà U cùng nhau quản lý, sử dụng.

Năm 2007, bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, bà U khai nguồn gốc đất là cha cho con năm 1980 nhưng bà U cũng như các anh chị em khác đều thừa nhận việc bà U đăng ký kê khai và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trong lúc cụ Đ bị bệnh có nhờ bà U đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất vì trong thời gian này bà U không chồng con, sống chung, chăm sóc và nuôi dưỡng cụ Đ lúc đau bệnh cho đến lúc chết. Và việc cụ Đ nhờ bà U đăng ký kê khai này các anh chị em của ông B đều biết. Năm 2018, các anh chị em của ông B cũng đồng ý việc bà U chuyển quyền sử dụng đất này lại cho ông B để ông B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì sức khỏe của bà U ngày càng già yếu, hơn nữa ông B là người thờ cúng ông bà cha mẹ.

Nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.167,7 m² ông B đã tự ý làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất nói trên cho con ruột là anh Võ Tấn L, bao gồm cả phần đất có nhà mà bà U được Nhà nước xây tặng thì các anh chị em khác của ông B đều không biết. Và ông M, ông D, ông N, bà U, bà Th, chị Kim C1, chị Bảo C2 cũng có yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.167,7 m² giữa ông B và anh L vô hiệu.

[2.5] Từ những chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định phần đất diện tích 1.167,7 m² là di sản thừa kế của cụ Đ và cụ Đ1 chết để lại chưa chia nên ông B chỉ có quyền đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Đ, cụ Đ1 để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, ông Bình không phải là người đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Đ, cụ Đ1 để xác lập giao dịch nhưng ông B đã tự ý tặng cho anh L phần đất diện tích 1.167,7 m² mà không được sự đồng ý của những người thừa kế khác làm ảnh hưởng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của họ là đã vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là ông M, ông D, ông N, bà U, bà Th, chị Kim C1, chị Bảo C2 là có căn cứ theo quy định tại các điều 122, 134, 135, 142 của Bộ luật Dân sự;

[2.6] Hiện nay phần đất diện tích 1.167,7 m² và các tài sản trên đất vẫn do ông B và bà U cùng nhau quản lý nên Hội đồng xét xử không tuyên buộc anh L giao trả phần đất diện tích 1.167,7 m² và các tài sản trên đất lại cho ông B theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[2.7] Ông M, ông D, ông N, bà U, bà Th, chị Kim C1, chị Bảo C2 đồng ý tiếp tục giao quyền sử dụng đất diện tích 1.167,7 m² cho ông B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[2.8] Bị đơn anh Võ Tấn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trách nhiệm của ông B đối với anh L do có ý tặng cho tài sản không thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Điều 460 của Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông B đồng ý chịu nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí sơ thẩm: Anh L phải chịu án phí đối với yêu cầu được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 131, 134, 135, 142, 459, 460 của Bộ luật Dân sự; **Điều 167 của Luật đất đai;**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B đối với anh Võ Tấn L về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn B và anh Võ Tấn L số chứng thực: 69 quyển số 01/2018-SCT/HĐ, GD ngày 28-02-2018 tại Ủy ban nhân dân xã CG đối với phần đất diện tích 1.167,7 m² thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 44, do anh Võ Tấn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CS03292 cấp ngày 14-3-2018, tọa lạc tại ấp CB, xã CG, huyện G, tỉnh T là vô hiệu.

Ông B được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.167,7 m² thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp CB, xã CG, huyện G, tỉnh T.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các đương sự không yêu cầu nên không giải quyết.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông B đồng ý chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Ghi nhận ông B đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm: Anh L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn).

Hoàn trả cho ông B số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000459 ngày 09-6-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

Ông B, bà U có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với anh L, ông M, ông D, ông N, bà Th, chị Kim C1, chị Bảo C2 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

TRẦN THỊ KIM CƯỜNG