

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 338/2024/DS-PT
Ngày 30 – 8 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuý Nguyên là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Mai Văn H, sinh năm 1936 (vắng mặt).

2. Ông Mai Văn Ú, sinh năm 1951 (có mặt).

3. Ông Mai Trung T, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông H, ông T: Ông Mai Văn Ú, sinh năm 1951; Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Mai Văn O, sinh năm: 1939.

2. Bà Mai Kim L, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà L, ông O: Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1991; Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 12 năm 2023 và ngày 14 tháng 12 năm 2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, ông O: Luật sư Nguyễn Duy T1 (có mặt); Luật sư Trần Văn D (vắng mặt); Luật sư Nguyễn Thành T2 (vắng mặt) thuộc Công ty L4.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Đất Mũi.

Địa chỉ: Số F, N, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm: 1983.

3. Ông Nguyễn Bảo K1, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ cư trú: Số D, đường A, phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Duy K2, ông Bảo K3: Ông Mai Văn Ú, sinh năm 1951; Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 8 năm 2023 và ngày 29 tháng 9 năm 2023, có mặt)

4. Ông Nguyễn Văn P (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số D, đường A, phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Chí L1, sinh năm 1989 (có mặt).

6. Bà Mai Tuyết L2, sinh năm 1995 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà A, đường L, khóm D, phường D, thành phố C.

7. Bà Mai Tuyết N, sinh năm 2000 (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1973 (có mặt).

9. Ông Mai Hoàng L3, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông L3: Ông Trần Chí L1, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: Số nhà A, đường L, khóm D, phường D, thành phố C (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 8 năm 2023, có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Mai Kim L, ông Mai Văn O là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Mai Văn H, Mai Trung T, Mai Văn Ú trình bày:

Các nguyên đơn có cha tên Mai Văn M1 và mẹ tên Châu Thị B. Cụ M1 mất năm 1990, cụ B mất năm 1998. Khi mất hai cụ không có để lại di chúc. Cụ M1 và cụ B có tất cả 05 người con, gồm: Mai Văn H, Mai Trung T, Mai Văn Ú, Mai Văn O, Mai Thu T4 (mất năm 2020). Bà T4 có chồng tên Nguyễn Văn P, có con tên Nguyễn Bảo K1 và Nguyễn Duy K.

Khi cụ M1 và cụ B chết có để lại tài sản là phần đất tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau, qua đo đạc thực tế có diện tích 176.3m². Năm 1998, sau khi cụ B chết thì ông O có đặt vấn đề là để ông O làm giấy chủ quyền nhà, sửa lại căn nhà và cùng với vợ chồng Mai Hoàng L3 thờ cúng ông, bà, cha, mẹ. Lúc này các anh em nguyên đơn (Ú, H, T, T4) đều có cuộc sống ổn định, nhà cửa riêng tư nên đồng ý để ông O đứng ra làm giấy chủ quyền.

Ngày 05/12/2005, tất cả các anh chị em nguyên đơn gồm Mai Văn H, Mai Trung T, Mai Văn Ú, Mai Văn O, bà Mai Thu T4 cùng lên UBND phường D1, thành phố C, tỉnh Cà Mau làm Đơn xin xác nhận từ chối thừa kế, nội dung: Ông Mai Văn H, Mai Trung T, Mai Thu T4, Mai Văn Ú từ chối thừa kế, giao quyền cho ông Mai Văn O được quyền sở hữu căn nhà nói trên và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất (sử dụng để ở và thờ cúng). Tất cả thống nhất thỏa thuận, ký tên vào Đơn xin xác nhận, có UBND phường D1 chứng thực.

Ngày 18/7/2018, ông O được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là tài sản khác gắn liền với đất số CM 404509. Điều này đã được các anh chị em còn lại thỏa thuận thống nhất, nên không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, sau khi ông O được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông O làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Mai Kim L, mà không thông qua các anh em còn lại. Hợp đồng được công chứng số 8448, tại Phòng công chứng Đất M tỉnh Cà Mau.

Do ông O không sử dụng tài sản để ở và thờ cúng theo như thỏa thuận trong “Đơn xin xác nhận từ chối thừa kế” mà lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Mai Kim L, nên các nguyên đơn không đồng ý, từ đó các nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Mai Văn O và Mai Kim L, hợp đồng được công chứng số 8448, tại Phòng công chứng Đất M tỉnh Cà Mau. Ngoài ra các nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Hiện trạng phần đất và tài sản trên đất từ khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá đến nay không thay đổi. Nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P1; thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T5.

- Bị đơn ông Mai Văn O, bà Mai Kim L, người đại diện theo ủy quyền của ông O, bà L là ông Nguyễn Trọng M trình bày:

Cha bà Mai Kim L là ông Mai Văn O. Ông O có căn nhà cấp 4 nằm trên phần đất tổng diện tích 176.3m², tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Đến năm 2020, ông O làm thủ tục tặng cho bà Mai Kim L diện tích căn nhà nói trên. Việc tặng cho được lập thành Hợp đồng có công chứng số 8448,

quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2020, tại Phòng công chứng Đất M
tỉnh Cà Mau.

Ngày 17/12/2020, bà Mai Kim L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C
cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CX 967689.
Tháng 02 năm 2023, bà Liên thông b cho ông Mai Hoàng L3 và gia đình ông biết
đề dọn đi, trả lại nhà cho bị đơn, nhưng đến nay ông L3 và những người đang sinh
sống trên nhà không trả lại nhà cho bà L.

Nay bà Mai Kim L, ông Mai Văn O yêu cầu ông Mai Hoàng L3 và những
người liên quan đang sinh sống trên nhà đất phải di dời đi nơi khác để trả lại nhà
đất cho bà Mai Kim L. Nhà, đất tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh
Cà Mau có diện tích 176.3m², theo bản trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P1.

Hiện trạng phần đất và tài sản trên đất từ khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo
đạc và thẩm định giá đến nay không thay đổi. Bị đơn thống nhất với Bản trích đo
hiện trạng của Công ty TNHH P1; thống nhất với chứng thư thẩm định giá của
Công ty TNHH T5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hoàng L3, người đại diện
theo uỷ quyền của ông L3 là ông Trần Chí L1 trình bày:

Phần nhà đất đang tranh chấp hiện nay do ông Mai Hoàng L3 đang ở và thờ
cúng ông, bà. Ngoài ra, phía trước nhà có dùng để làm chỗ sửa xe. Ông L3 đồng ý
theo yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
giữa ông Mai Văn O và bà Mai Kim L. Ông L3 không đồng ý theo yêu cầu của bị
đơn ông O và bà L về việc trả lại nhà đất cho bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Chí L1 trình bày:

Đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý theo yêu cầu của bị
đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T3, bà Mai
Tuyết L2, bà Mai Tuyết N trình bày:

Đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất giữa ông Mai Văn O và bà Mai Kim L, vì mục đích sử dụng tài sản là
để ở và thờ cúng. Không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn về việc trả nhà, đất cho bà
L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bảo K1, Nguyễn Duy
K, người đại diện theo uỷ quyền của Nguyễn Bảo K1, Nguyễn Duy K là ông Mai
Văn Ú trình bày:

Đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất giữa ông Mai Văn O và bà Mai Kim L, vì mục đích tài sản để ở và thờ
cúng. Không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn về việc trả nhà, đất cho bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H, Mai Trung T, Mai Văn Ú về việc Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ngày 03/12/2020 giữa Mai Văn O và Mai Kim L, số công chứng số 8448, được công chứng tại Phòng công chứng Đất M tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn về việc: Buộc ông Mai Hoàng L3 và những người đang sinh sống trên đất di dời đi nơi khác để trả lại tài sản là nhà, đất có diện tích 176.3m², tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho bà Mai Kim L.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2024, bà Mai Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/6/2024, ông Mai Văn O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận:

Tài sản tranh chấp không là di sản thờ cúng do không có quy định trong di chúc. Các nguyên đơn đã từ bỏ quyền thừa kế nên không còn quyền đối với di sản. Do đó, ông O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ông O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L là hợp pháp nên yêu cầu trả đất là có căn cứ.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn, ông Nguyễn Trọng M tranh luận:
Không tranh luận.

Ông Mai Văn Ú là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Mai Văn H, ông Mai Trung T tranh luận:

Bà L yêu cầu ông L3 trả đất để bán là không đúng như thỏa thuận ban đầu. Vì nhà và đất là để thờ cúng và ở.

Các đương sự còn lại không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:
Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Kim L, ông Mai Văn O. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Mai Kim L, ông Mai Văn O, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ **Mai Văn M1** và cụ **Châu Thị B.** Hai cụ khi chết không để lại di chúc nhưng ngày 05 tháng 12 năm 2005, những người con của cụ **M1** và cụ **B** là ông **Mai Văn H,** ông **Mai Trung T,** bà **Mai Thu T4,** ông **Mai Văn Ú,** ông **Mai Văn O** có đến Ủy ban nhân dân phường **D1,** thành phố **C** để chứng thực “Đơn xin xác nhận từ chối thừa kế” với nội dung: Ông **Mai Văn H,** ông **Mai Trung T,** bà **Mai Thu T4,** ông **Mai Văn Ú** từ chối thừa kế, giao quyền cho ông **Mai Văn O** được quyền sở hữu căn nhà nói trên và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất (để ở và thờ cúng) (bút lục số 37). Ông **O** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 176,30m² vào ngày 18 tháng 7 năm 2018 (bút lục số 40). Như vậy, các nguyên đơn giao quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông **O** là để ở và thờ cúng.

[2] Thực tế, nhà và đất tranh chấp đang thờ cúng nhiều thế hệ nhưng sau khi ông **O** chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà **Mai Kim L** vào năm 2020, ông **O** và bà **L** không còn thường xuyên sinh sống ở địa phương mà đi nơi khác sinh sống và bà **L** đã thông báo bán nhà. Bà **L** thừa nhận do có khó khăn về tài chính nên chuyển nhượng nhà đất cho người khác tại Đơn yêu cầu gửi Ủy ban nhân dân phường **D1,** thành phố **C** (bút lục số 09).

[3] “Đơn xin xác nhận từ chối thừa kế” xác lập trên tinh thần tự nguyện có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường **D1** với thoả thuận cho ông **O** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ở và thờ cúng. Nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **O** lại tặng cho quyền sử dụng đất cho bà **L** và cùng bà **L** đi nơi khác sinh sống không thực hiện nghĩa vụ thờ cúng là trái điều kiện được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **O** với bà **L** là vô hiệu.

[4] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **O,** bà **L** cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **O** với bà **Liên hợp p** là không có căn cứ như nhận định trên.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà **Mai Kim L,** ông **Mai Văn O.** Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Mai Kim L** phải chịu 300.000 đồng. Bà **L** có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu án phí. Ông **Mai Văn O** là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà **Mai Kim L**, ông **Mai Văn O**.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Mai Văn H**, **Mai Trung T**, **Mai Văn Ú**.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/12/2020 giữa **Mai Văn O** và **Mai Kim L**, số công chứng số 8448, được công chứng tại Phòng công chứng Đất M tỉnh Cà Mau.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn về việc: Buộc ông **Mai Hoàng L3** và những người đang sinh sống trên đất di dời đi nơi khác để trả lại tài sản là nhà, đất có diện tích 176.3m², tọa lạc tại **khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau** cho bà **Mai Kim L**.

3. Chi phí tố tụng là 29.546.000 đồng. Bà **Mai Kim L** và ông **Mai Văn O**, mỗi người phải chịu số tiền 14.773.000 đồng. Ông **Mai Văn H**, **Mai Trung T**, **Mai Văn Ú** đã dự nộp, bà **L**, ông **O** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên thì người bị thi hành án phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Mai Kim L** phải nộp 300.000 đồng. Ngày 14/8/2023, bà **L** có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003878 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu án phí. Ông **Mai Văn O** phải nộp án phí 300.000 đồng (chưa nộp).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Mai Kim L** phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ngày 06/6/2024, bà **L** có nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008792 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu. Ông **Mai Văn O** được miễn nộp.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung