

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày 14 - 01 - 2025

V/v tranh chấp “Đòi tài sản
là quyền sử dụng đất; Hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất; hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ái Doan.

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Toà
án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 626/2024/TLPT-DS
ngày 18/12/2024 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 351/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Toà
án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 729/2024/QĐ-PT
ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1931;

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm
1965 (theo Giấy ủy quyền ngày 17/5/2023) (Có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hồ Thị N2, sinh năm 1976 (Theo
Giấy ủy quyền ngày 10/01/2025) (Có mặt);

Địa chỉ: Số E Khu phố F, Phường I, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số H Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Thị Kim L – Luật sư, Văn phòng luật sư Dương Thị Kim L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Vắng mặt);

4. Người làm chứng:

4.1. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Trần Văn P, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.3. Ông Phạm Văn L2, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

6. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Văn N1 - đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà N và ông Nguyễn Văn T có 06 người con đều đã có gia đình ở riêng. Sau khi ông T qua đời, bà N làm thủ tục thừa kế và phân chia thừa kế cho các con theo quy định pháp luật. Phần đất còn lại bà N đứng tên có diện tích 2.456m², thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 27 tọa lạc ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên thửa đất này Nhà nước có cho bà N 40.000.000 đồng để xây nhà. Trước đây bà N ở chung với con dâu út. Tuy bà H1 ở riêng

nhưng gần bên nhà bà N, nên bà N có giao cho bà H1 giữ sở đồ dùm và quản lý vườn dừa có huê lợi lo cho bà N.

Thấy bà N không biết chữ nên ông C ép bà H1 đưa sổ đỏ thửa đất và đến Công an xã B làm thủ tục tách hộ khẩu bà H1, sau đó ông C tự ý đến Ủy ban nhân dân xã B làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mang đến nhà bà N thừa lúc bà N ở nhà một mình nói “má lăn tay con làm giấy tờ” rồi ông C nắm tay bà N lăn vào hợp đồng tặng cho. Việc làm này các người con còn lại không biết, sau này các con bà N mới biết rồi gửi đơn tranh chấp; Ủy ban nhân dân xã B giải quyết không thành.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không trên sự tự nguyện của bà N, bị ông C ép lăn tay vào hợp đồng, không được ký tại Ủy ban nhân dân xã B nên nay bà N khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 là giao dịch dân sự vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS24426 thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² cấp cho ông Nguyễn Văn C; buộc ông Nguyễn Văn C trả lại quyền sử dụng đất cho bà N để bà N đứng tên.

Bà N không đồng ý đối với đề nghị của ông C là ông C cắt phần căn nhà và đường đi cho bà N. Đối với các tài sản trên đất, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị N2 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N và ông C là đúng quy định pháp luật, được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã B. Do đó ông C không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông C đồng ý cắt phần nền nhà và lối đi cho bà N. Đối với các tài sản trên đất, bị đơn không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Lúc đầu ông C nuôi bà N. Đến năm 2018, ông C không nuôi bà N và bà L2 là người nuôi bà N. Lúc bà N còn đi lại được thì bà L2 ở riêng, buổi sáng thì đưa cơm nước cho bà N; buổi trưa bà H1 qua tắm rửa cho bà N, buổi tối thì bà N ở một mình. Đến năm 2022, bà L2 rước bà N về ở chung nhà. Việc ông C ép bà N lăn tay vào hợp đồng tặng cho thì bà H không có chứng kiến nhưng về nghe bà N kể lại, bà N nói là bị ông C ép lăn tay vào gì đó. Bà H nghe cũng không có hỏi ông C lại. Năm 2021 thì nghe ông C đã đứng tên thửa 307. Căn nhà bà H không có bỏ tiền ra phụ, toàn bộ tiền xây dựng nhà là do được UBND xã hỗ trợ và bà N bỏ ra 10.000.000 đồng.

Đối với phiếu xác nhận kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện và giá do Hội đồng định giá đưa ra bà H thống nhất, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Đối với các tài sản trên đất, bà H không yêu cầu giải quyết. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm nội dung nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, bà Võ Thị H1, bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà H1, bà L1, bà S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N. Đối với căn nhà trên đất, bà H1, bà S, bà L1 không có bỏ tiền ra xây, toàn bộ chi phí xây căn nhà là của bà N.

Đối với phiếu xác nhận kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện và giá do Hội đồng định giá đưa ra bà L1, bà H1, bà S thống nhất, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Đối với các tài sản trên đất, bà L1, bà H1, bà S không yêu cầu giải quyết. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm nội dung nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B trình bày: Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định và việc chứng thực hợp đồng được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 được tiến hành tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi ký kết hợp đồng tặng cho có mặt ông Đ, bà N, ông C, ông P và Tư pháp xã. Ông Đ ở cùng xã với ông C, bà N nên ông Đ biết mặt Tư pháp xã. Tư pháp xã hướng dẫn bà N lăn tay. Ông Đ nghe ông C nhờ chứng kiến việc mẹ tặng cho đất cho con nên ký tên làm chứng là thấy bà N có lăn tay vào hợp đồng.

Người làm chứng ông Trần Văn P trình bày: Việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 được tiến hành tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi ký kết hợp đồng tặng cho có mặt ông P, bà N, ông C, ông Đ và Tư pháp xã. Ông P ngồi chứng kiến bà N lăn tay.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N và ông C ngày 08/7/2019, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS24426 thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² cấp cho ông Nguyễn Văn C trả lại quyền sử dụng đất cho bà N để bà N đứng tên. Đối với căn nhà và các tài sản trên đất, nguyên đơn không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Bà N2 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý cho bà Nguyễn Thị N tiếp tục được ở trên phần đất và nhà thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² tọa lạc ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và hưởng huê lợi cho đến mãn đời. Đối với căn nhà và các tài sản trên đất, bị đơn không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà L1, bà S, bà H thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu ông C trả lại đất cho bà N. Đối với căn nhà và các tài sản trên đất, các đương sự không tranh chấp và không yêu

cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 351/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 457, 458, 459, 462 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 220 Luật đất đai năm 2024; 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS24426 thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² cấp cho ông Nguyễn Văn C; buộc ông Nguyễn Văn C trả lại quyền sử dụng đất cho bà N để bà N đứng tên.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C về việc đồng ý cho bà Nguyễn Thị N tiếp tục được ở trên phần đất và nhà thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² tọa lạc ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho đến mãi đời (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo đề ngày 13/9/2024 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/09/2024 Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C nhưng không được phía bị đơn đồng ý. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Đối với kháng nghị có hai vấn đề thì nội dung đó có thể hủy hoặc sửa án sơ thẩm. Chúng tôi thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc hủy một phần giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N và ông C vì chỉ vô hiệu đối với phần đất có căn nhà. Ông C đồng ý giao lại cho bà N 500m² đất gắn liền với căn nhà để đủ điều kiện tách thửa. Đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn xác định bà N có minh mẫn khi ký kết hợp đồng tặng cho vào năm 2019 hay không nhưng sau này khi đại diện nguyên đơn cho quay clip đối với bà N thì lại cho rằng bà minh mẫn là mâu thuẫn. Theo bà L1 trình bày tại biên bản hòa giải ở xã, bà N đòi đất lại để cho người khác nên đây có phải là ý chí của bà N hay không. Không thể cho rằng, hợp đồng tặng cho vừa bị ép buộc, vừa bị lừa dối cũng như

không thể cho rằng bà N bị giựt lẫn tay khi ký hợp đồng. Hợp đồng tặng cho được thực hiện đúng trình tự, nhà không có giấy tờ nên không thỏa thuận về căn nhà. Chúng tôi đồng ý hủy hợp đồng tặng cho đối với phần đất 500m² gắn liền với căn nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 19/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo kháng nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung. Thủ tục kháng cáo đúng quy định nên có căn cứ xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm. Nhận thấy, cấp sơ thẩm có thu thập chứng cứ nhưng chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Phan Văn T1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B năm 2019 là người chứng thực hợp đồng cũng là người ký Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 11/8/2016 về việc giao nhà ở cho người có công với cách mạng, để làm rõ việc có giải thích về quyền, nghĩa vụ của các bên khi ký kết hợp đồng tặng cho cũng như về căn nhà tình nghĩa trên đất là vi phạm các Điều 68, Điều 77, Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Do trên đất có căn nhà tình nghĩa nhưng các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất nên hợp đồng tặng cho vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà N, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N và ông C là vô hiệu, buộc ông C giao trả thửa đất 307 cho bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 351/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ủy ban nhân dân xã B có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và thụ lý vụ án tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS24426 thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² cấp cho ông Nguyễn Văn C (Bút lục 247). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn không yêu cầu xem xét trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong đó có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS24426 thửa 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² cấp cho ông Nguyễn Văn C là đã giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện này là không đúng thẩm quyền, vi phạm thủ tục tố tụng. Trường hợp Tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý yêu cầu này nhưng sau đó mới phát hiện ra việc thụ lý không đúng thẩm quyền thì cần đình chỉ giải quyết yêu cầu này theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần hủy một phần án sơ thẩm về nội dung này. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ, việc nguyên đơn không yêu cầu xem xét trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng nghĩa với việc rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng xét xử cần đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 19/09/2024 của VKSND huyện Chợ Gạo.

Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m², loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thể hiện: Ông Nguyễn Văn C được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn C vào ngày 08/7/2019 (Bút lục 121-129). Nguồn gốc đất thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 27, 4.573,7m² do bà N nhận thừa kế di sản của chồng là ông Nguyễn Văn T trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/12/2013. Bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2013. Quá trình sử dụng bà đã tặng cho con, cháu một phần nên thửa đất này còn lại diện tích 2.456m². Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù lời trình bày của người làm chứng có nhiều mâu thuẫn nhưng nguyên đơn không có căn cứ chứng minh, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 vô hiệu do bị lừa dối hay ép buộc. Tuy vậy, thửa đất số 307 là tài sản duy nhất, nguồn thu nhập duy nhất nuôi sống bà Nguyễn Thị N. Khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày

10/12/2013, các con bà N, trong đó có ông C đều đã được chia đất. Theo đại diện nguyên đơn cũng như các chị em của ông C gồm Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị H, Võ Thị H1, Nguyễn Thị L1 đều xác định, trước đây ông C nuôi dưỡng bà N nhưng sau khi ông C được cho đất, ông đã không nuôi bà nữa (Bút lục 163-165, 202). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 không ghi điều kiện tặng cho nhưng căn cứ vào lời trình bày của các chị em ruột của ông C thể hiện, ông C là người phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà N nên có đủ cơ sở xác định, việc tặng cho tài sản là thửa đất 307 giữa bà N và ông C là tặng cho có điều kiện.

Bên cạnh đó, trên thửa đất 307, có căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà N, do Ủy ban nhân dân xã B xây cất. Tại quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 11/8/2016 về việc bàn giao nhà ở cho người có công với cách mạng của Ủy ban nhân dân xã B có nội dung: *“Điều 2. Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm tôn tạo ngôi nhà ngày một khang trang hơn, không được quyền chuyển nhượng căn nhà dưới mọi hình thức, chỉ được hưởng theo quyền thừa kế”* (Bút lục 74-75). Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 còn vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Phía đại diện hợp pháp của ông C cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 tuân thủ đúng quy định của pháp luật, bà N không có chứng cứ chứng minh bị lừa dối, ép buộc khi ký kết hợp đồng nên đồng ý cho bà ở trên thửa đất đến mãn đời. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý trả lại cho bà N phần đất diện tích 500m² gắn liền với căn nhà tình nghĩa nhưng không được phía nguyên đơn đồng ý. Như phân tích trên, không những hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, bên được tặng cho là ông C còn không thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng bà N, là điều kiện đặt ra đối với ông khi ông được nhận tặng cho thửa đất 307. Do đó, bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nói trên vô hiệu và yêu cầu ông C trả lại thửa đất số 307 là phù hợp với quy định tại Điều 408, Điều 462 Bộ luật dân sự.

Tình huống pháp lý của vụ án tương tự tình huống pháp lý của Á lệ số 14/2017/AL nên cần áp dụng để giải quyết vụ án. Cụ thể, mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện nhưng tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có thể hiện ông C phải thực hiện nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng bà N khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/9/2019, ghi nhận sự tự nguyện của ông C cho bà N ở trên đất đến mãn đời là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo xác định, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 không thỏa thuận về tài sản trên đất gồm 09 ngôi mộ và căn nhà tình nghĩa nên vô hiệu

một phần do có đối tượng không thực hiện được là có cơ sở. Tuy vậy, Quyết định kháng nghị đề nghị hủy án sơ thẩm là không cần thiết.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N: Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS24426 cấp ngày 14/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C, đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn C, đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m², loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, vị trí như sau:

Đông giáp thửa đất 308;

Tây giáp thửa đất 669, 670;

Nam giáp đường đá (1.0m);

Bắc giáp thửa đất 680, 681, 664, 682.

(Có sơ đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N được quyền đăng ký đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu hợp đồng vô hiệu. Do đó, nếu các bên không thỏa thuận được nội dung này, có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ishc hợp pháp cho bị đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, các Điều 313, Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 148, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 120, Điều 122, Điều 408, 457, Điều 459, Điều 462 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 133, Điều 220 Luật đất đai;

Căn cứ án lệ số: 17/2017/AL.

Căn cứ vào 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.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 19/09/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 351/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang về việc giải quyết không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS24426 cấp ngày 14/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C, đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m², tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS24426 cấp ngày 14/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C, đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn C, đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m² tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N thửa đất số 307, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.456m², loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tại ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, vị trí như sau:

Đông giáp thửa đất 308;

Tây giáp thửa đất 669, 670;

Nam giáp đường đá (1.0m);

Bắc giáp thửa đất 680, 681, 664, 682.

(Có sơ đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N được quyền đăng ký đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện Chợ Gạo;
 - CCTHADS huyện Chợ Gạo;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương