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

Bản án số: 116/2021/DS-PT
Ngày: 10 - 6 - 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho 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:* Bà Châu Minh Hoàng

*Các Thẩm phán:* Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Dương Hùng Quang

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Kim Yến 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2021/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vưu Thị H, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Số 97 Huỳnh Thúc Kháng, khóm 7, phường 7, thành phố C, tỉnh C . (theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021, có mặt).

- *Bị đơn*: Chị Lê Kiều O, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Trương Thị T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Bà Vưu Thị H trình bày: Bà và chồng bà là ông Lê Trung Quân (đã chết năm 1989) có diện tích đất 38.830m$^2$, tọa lạc ấp Tân Long B, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Năm 1994 bà và các con thống nhất bà thừa kế diện tích đất này và được UBND huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa số 247, 248 tờ bản đồ số 14. Đến ngày 31/01/2018 bà H lập hợp đồng tặng cho 12.237m$^2$ đất cho con gái là Lê Kiều O, với điều kiện chị O phải chăm sóc cho bà H đến trăm tuổi già. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau

đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị O đứng tên vào ngày 12/02/2018.

Sau khi cho đất thì bà và chị O thống nhất dỡ bỏ căn nhà cũ, chỉ lấy lại tol và cây kèo dầu để xây ngôi nhà mới ở chung. Căn nhà này khi xây cất khoảng gần 400.000.000 đồng, bà đưa chị O 200.000.000 đồng để xây cất. Sau thời gian ở chung thì chị O chửi mắng, đuổi bà ra khỏi nhà, không lo lắng, chăm sóc cho bà, có ý định bán phần đất này cho người khác. Do chị O đã vi phạm điều kiện trong việc tặng cho đất nên bà yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và chị O thiết lập ngày 31/01/2018; hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Lê Kiều O, buộc chị O trả lại diện tích đất theo thẩm định thực tế là 12.069,1m$^2$ tại thửa số 308, 309 tờ 17, bản đồ 201; buộc chị O giao ngôi nhà, bà đồng ý giao cho chị O ½ giá trị ngôi nhà bằng 100.000.000 đồng.

- Chị Lê Kiều O trình bày: Chị thừa nhận cha mẹ chị có diện tích đất và quá trình sử dụng như bà H trình bày. Cha mẹ chị có 07 người con, khi cưới vợ, gả chồng, mẹ đều cho các con trai mỗi người 08 công, các con gái mỗi người 02 công, nhưng đều chưa tách quyền sử dụng cho người con nào. Từ năm 2010 cho đến năm 2017 bà H nhiều lần mượn tiền, vàng của chị tổng cộng là 393.300.000 đồng để điều trị bệnh cho bà, cưới vợ, gả chồng cho các em chị, trả nợ, làm ăn...Tháng 9 năm 2017 mẹ chị chuyển nhượng 13,4 công đất (trong đó có 08 công đất mẹ chị đã cho anh Lê Tuấn Phong) cho ông Trương Thanh Phong được 846.000.000 đồng. Tiền chuyển nhượng 08 công của anh Tuấn Phong là 320.000.000 đồng, trả tiền cố đất cho ông Mã Văn Thới là 315.000.000 đồng, trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Đầm Dơi 200.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ cho chị nên bà bán cho chị diện tích đất 12.237m$^2$ còn lại để trừ số tiền 390.300.000 đồng.

Mẹ chị tự liên hệ làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị, chứ không có họp gia đình, thân tộc và hứa hẹn là sẽ phụng dưỡng mẹ chị đến trăm tuổi già. Để tránh một phần thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mẹ chị khai là tặng cho quyền sử dụng đất. Sau đó chị và mẹ chị có hùn tiền với nhau để cất nhà ở chung như mẹ chị khai, tuy nhiên mẹ chị chỉ góp vào 40.000.000 đồng. Khi chị lập gia đình thì mẹ chị không đồng ý và tự đến nhà người chị thứ hai ở. Mẹ chị nhiều lần cùng các anh chị em chị đến nhà chửi bới, hành hung không cho chị ở và vô chiếm nhà ở cho đến nay, còn chị phải đi làm thuê kiếm sống.

Nay chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ chị. Yêu cầu mẹ chị giao lại căn nhà cho chị quản lý, chị chỉ đồng ý giao lại cho mẹ chị giá trị căn nhà tương ứng với số tiền mẹ chị đã góp vào là 40.000.000 đồng.

- Chị Trương Thị T trình bày: Ngày 11/02/2020 chị và chị O lập hợp đồng thuê khoảng 07 công đất mặt nước để nuôi tôm với giá 1.000.000 đồng/công, thời hạn 03 năm, còn phần đất ở có nhà, mộ thì không thuê. Trường hợp Tòa án giải

quyết phần đất thuộc về chị O thì chị và chị O tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê này. Còn trường hợp giải quyết đất thuộc về bà H thì chị đồng ý trả lại cho bà H và sẽ tự thương lượng giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê đất.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2021/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vưu Thị H về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/01/2018 giữa bà Vưu Thị H với chị Lê Kiều O đối với diện tích đất 12.069,1m$^2$ tại thửa số 308, 309 tờ 17, bản đồ 201 tọa lạc ấp Tân Long B, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

Hướng Đông (M4, M5) giáp Kinh Cùng dài 29,4m.

Hướng Tây (M1, M8) giáp đất anh Trương Phi Đal dài 13,15m.

Hướng Nam (M5, M6, M7, M8) giáp đất anh Trương Phi Long dài 456,58m.

Hướng Bắc (M1, M2, M3, M4) giáp đất anh Trương Phi Đal dài 455,62m.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 (BL 84, 85) và Mảnh trích đo địa chính số 115 ngày 18/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi (BL 96).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Vưu Thị H về việc hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 253655 diện tích 10327,2m$^2$ thửa số 309, tờ bản đồ số 17 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 12/02/2018 cho chị Lê Kiều O và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 253654 diện tích 1909,8m$^2$ thửa số 308, tờ bản đồ số 17 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 12/02/2018 cho chị Lê Kiều O.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Vưu Thị H về việc phân chia ngôi nhà chung trên diện tích đất tranh chấp 12.069,1m$^2$. Buộc chị Lê Kiều O có nghĩa vụ phân chia một phần giá trị tài sản căn nhà cho bà Vưu Thị H bằng 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Chị Lê Kiều O được sở hữu toàn bộ ngôi nhà trên xây cất trên diện tích đất 12.069,1m$^2$ (giá trị tương đương 160.000.000 đồng). Buộc bà Vưu Thị H có nghĩa vụ giao trả lại ngôi nhà trên cho chị Lê Kiều O.

Chị Lê Kiều O được sở hữu một cống xổ bằng bê tông trên diện tích đất 12.069,1m$^2$.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Vưu Thị H về việc yêu cầu chị Lê Kiều O phân chia một phần giá trị căn nhà bằng 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/3/2021, bà H kháng cáo yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Vưu Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại đơn kháng cáo và tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tặng cho được chính bà H lập ngày 31/01/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi sau đó tự bà H là người trực tiếp đi làm các hồ sơ thủ tục sau đó mang về cho chị O xem và ký tên. Xét hồ sơ và trình tự thủ tục thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện là đúng theo quy định pháp luật. Bà H cho rằng bà tặng cho chị O 12.069,1m$^2$ đất kèm với điều kiện là chị O phải nuôi dưỡng bà đến trăm tuổi già nhưng nay chị O không thực hiện đúng khi tặng cho nên bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà thiết lập ngày 31/01/2018, phía chị O phủ nhận hoàn toàn điều kiện bà O đưa ra khi tặng cho.

[2] Xét nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/01/2018 chỉ thể hiện là bà H tự nguyện tặng cho đất cho chị O, mà không có bất kỳ điều khoản nội dung nào thể hiện có kèm theo điều kiện gì. Tại biên bản hòa giải ngày 05/8/2020 chính bà H cũng thừa nhận không có họp gia đình, hay thân tộc khi cho đất chị O. Quá trình giải quyết cho đến tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà H cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào thể hiện nội dung tặng cho tại hợp đồng trên có kèm điều kiện ràng buộc chị O phải nuôi dưỡng bà đến trăm tuổi già.

[3] Như vậy, việc bà H cho đất chị O là tự nguyện, hợp pháp đã phát sinh hiệu lực, nội dung khi tặng cho không kèm theo bất cứ điều kiện gì khác, do vậy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/01/2018 là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Lê Kiều O thấy rằng: Như nhận định trên, do quyền sử dụng đất cấp cho chị O là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định nên không có căn cứ để hủy các giấy chứng nhận theo yêu cầu nguyên đơn. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

Tòa sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận là có thiếu sót cần nêu để rút kinh nghiệm.

[4] Đối với yêu cầu của bà H về việc phân chia giá trị căn nhà, thấy rằng: Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay phía bà H và chị O đều thừa nhận đi đến thống nhất: Giá trị căn nhà khi mới xây cất trị giá khoảng 400.000.000 đồng (có bao gồm cây kèo dầu và tol của bà H), giá trị hiện tại còn 200.000.000 đồng. Khi xây cất thì chị O là người trực tiếp thuê mướn thợ, mua vật liệu, trả tiền công cho đến khi hoàn thành căn nhà. Điều này phù hợp với tài liệu, chứng cứ đã thu thập được khi làm việc với anh Nguyễn Bình An, chị Lê Thị Nhị Gấm là người bán vật liệu, người làm công, thợ xây. Bà H cho rằng có đưa cho chị O 200.000.000 đồng để góp vào cùng xây dựng, chị O chỉ thừa nhận bà H có đưa 70.000.000 đồng, nhưng chị phải xuất ra 23.900.000 đồng để trả nợ cho bà O. Hồ sơ thể hiện chị O có trả nợ cho những người mà bà H vay mượn cụ thể: Chị O đã trả cho bà Vưu Kim Lợi 10.400.000 đồng, chị Đặng Thúy Quyên 10.500.000 đồng, trả cho Vưu Chí Linh 3.000.000 đồng và quá trình giải quyết bà H cũng thừa nhận điều này. Như vậy, chỉ có căn cứ xác định số tiền bà H đưa cho chị O cất nhà là 70.000.000 đồng, chị O đã trả nợ cho bà H hết 23.900.000 đồng, nên còn lại số tiền là 46.100.000 đồng. Như các bên thừa nhận giá trị căn nhà hiện tại còn 50% so với giá trị ban đầu bằng số tiền là 200.000.000 đồng. Chị O đồng ý hoàn lại cho bà H 40.000.000 đồng là đã nhiều hơn giá trị thực tế mà chị O phải trả lại cho bà H, từ đó không có căn cứ xem xét chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu này của bà H.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác ngoài các tài liệu đã được xem xét tại giai đoạn xử sơ thẩm. Xét thấy các lý do nguyên đơn đưa ra để yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện là không có căn cứ.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bà H là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 12, 26 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết 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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vưu Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vưu Thị H về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/01/2018 giữa bà Vưu Thị H với chị Lê Kiều O đối với diện tích đất 12.069,1m$^2$ tại thửa số 308, 309 tờ 17, bản đồ 201 tọa lạc ấp Tân Long B, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

Hướng Đông (M4, M5) giáp Kinh Cùng dài 29,4m.

Hướng Tây (M1, M8) giáp đất anh Trương Phi Đal dài 13,15m.

Hướng Nam (M5, M6, M7, M8) giáp đất anh Trương Phi Long dài 456,58m.

Hướng Bắc (M1, M2, M3, M4) giáp đất anh Trương Phi Đal dài 455,62m.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 (BL 84, 85) và Mảnh trích đo địa chính số 115 ngày 18/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi (BL 96).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vưu Thị H về việc hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 253655 diện tích 10327,2m$^2$ thửa số 309, tờ bản đồ số 17 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 12/02/2018 cho chị Lê Kiều O và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 253654 diện tích 1909,8m$^2$ thửa số 308, tờ bản đồ số 17 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 12/02/2018 cho chị Lê Kiều O.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Vưu Thị H về việc phân chia ngôi nhà chung trên diện tích đất tranh chấp 12.069,1m$^2$. Buộc chị Lê Kiều O có nghĩa vụ phân chia một phần giá trị tài sản căn nhà cho bà Vưu Thị H bằng 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà H cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng chị O phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Chị Lê Kiều O được sở hữu toàn bộ ngôi nhà trên xây cất trên diện tích đất 12.069,1m$^2$ (giá trị tương đương 160.000.000 đồng). Buộc bà Vưu Thị H có nghĩa vụ giao trả lại ngôi nhà trên cho chị Lê Kiều O.

Chị Lê Kiều O được sở hữu một cống xổ bằng bê tông trên diện tích đất 12.069,1m$^2$.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Vưu Thị H về việc yêu cầu chị Lê Kiều O phân chia một phần giá trị căn nhà bằng 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vưu Thị H được miễn. Chị Lê Thị Oanh phải chịu là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vưu Thị H được miễn.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Vưu Thị H phải chịu là 6.615.000 đồng, bà H đã nộp xong.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

**(Đã ký)**

**Châu Minh Hoàng**