

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**
Bản án số: 183/2023/DS-PT
Ngày: 31/3/2023

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

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 TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 388/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950

Địa chỉ: Ấp Th H, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp Th Th, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cúc: Luật sư Nguyễn Hoàng Trung – Văn phòng Luật sư Trần Hồng Tuân, Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947

Địa chỉ: Ấp Th H, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Võ Trọng K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số /11 Ph Th G, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2023).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

1. Văn phòng công chứng số , tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 3 H V, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Văn phòng công chứng C L, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 2 Á B, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Trần Tấn P, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp Th H, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh P: Võ Trọng K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số /11 Ph Th G, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của người liên quan. (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2023).

4. Chị Lương Thị Kim X, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp Th H, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị X: Trần Thị Thu T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A2 L T H G, phường , thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của người liên quan. (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2022, cấp sơ thẩm)

5. Anh Trần Lương Phúc K, sinh năm 2002

Địa chỉ: Ấp Th H, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh K: Trần Thị Thu L, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số B L T H G, phường , thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của người liên quan. (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2022, sơ thẩm)

6. Chị Ngô Thị C, sinh năm 1971

7. Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1966

8. Anh Nguyễn Ngô Chí T, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Ấp Th H, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

** Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H.

** Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Anh K, anh T có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

** Nguyên đơn Nguyễn Thị C và người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế T trình bày:*

Bà C và bà Nguyễn Thị H là chị em ruột. Bà C được cha mẹ cho hưởng phần nhà thờ gắn liền với thửa đất 639, diện tích 5.040m²; tọa lạc ấp Thới Hòa, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/1998. Sau khi bà C về hưu, bà C có chia cho hai người em chưa có phần khoảng 02 công đất nên bà C còn lại diện tích đất là 2.390,5m². Cụ thể: Thửa 639, diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/5/1998; Thửa đất 59, diện tích 2.078,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/02/2015 và thửa đất 105, diện tích 211,8m².

Do bà C không có gia đình, thường xuyên đau ốm nên bà H bàn với bà C để bà C tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H đứng tên để bà H có đủ tư cách cất nhà cho con bà H ở cạnh nhà bà C, tiện việc chăm sóc bà C lúc đau ốm, bệnh tật. Bà H có hứa sau khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H thì bà H cùng con trai là anh Trần Tấn P sẽ làm giấy cam kết khi nào bà C có nhu cầu sử dụng đất thì bà H sẽ làm thủ tục sang tên lại cho bà C. Nghe bà H nói vậy nên bà C đã đồng ý làm thủ tục tặng cho 2.390.5m² đất cho bà H được đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên toàn bộ diện tích đất nêu trên, vẫn do bà C quản lý và sử dụng; thủ tục tặng cho chỉ là hình thức. Cụ thể:

- Ngày 10/6/2013, bà C tặng cho bà H 100m² là một phần của thửa đất 639, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.040m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002019 QSDĐ/TS do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà C vào ngày 26/5/1998; phần đất tọa lạc ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (trước đây thuộc huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang). Việc tặng cho được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang công chứng số 267, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2013. Ngày 09/7/2013, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00523.

- Ngày 28/8/2018, bà C tặng cho bà H 2.078,7m² của thửa đất 59, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00071 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà C vào ngày 04/02/2015 và phần đất diện tích 211.8m², thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ số 59 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04141 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà C vào ngày 26/12/2017; hai thửa đất tọa lạc ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Việc tặng cho được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng số 6149, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2018. Ngày 04/10/2018, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04538 với thửa đất 22 và số CS04529 đối với thửa đất số 105.

Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho, bà C đã nhiều lần yêu cầu bà H làm giấy cam kết ra chính quyền xác nhận nhưng bà H cùng con bà H phớt lờ, không thực hiện. Việc thoả thuận của bà H và bà C đều được các anh em trong gia đình biết và chứng kiến. Do bà H vi phạm thoả thuận nên bà C khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà Nguyễn Thị C yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng được lập tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 267 ngày 10/6/2013 giữa bà C và bà H. Tuy nhiên do bà C đã tặng cho đất anh P và anh P đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất nên bà C yêu cầu bà H hoàn lại giá trị thửa đất số 75 theo giá của Công ty thẩm định là $1.333.912 \text{ đồng/m}^2 \times 99.9 \text{ m}^2 = 133.258.000 \text{ đồng}$.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng được lập tại Văn phòng công chứng Cửu Long, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 6149 ngày 28/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H, yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Lý do yêu cầu hủy là tặng cho có điều kiện, khi bà C tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H thì bà H có nghĩa chăm sóc, nuôi dưỡng bà C, thờ cúng ông bà tổ tiên; nếu không thực hiện đúng cam kết thì bà C có quyền đòi lại. Việc tặng cho có điều kiện không ghi rõ trong hợp đồng, bà H có hứa với bà C sẽ ra xã làm cam kết với bà C nhưng bà H không thực hiện. Hiện tại thửa đất 127 do bà C đang quản lý. Khi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà C đồng ý hoàn lại chi phí anh P đã bỏ ra san lấp mặt bằng là 30.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và anh Trần Tấn P với diện tích đất là 628.1 m^2 thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ số 9. Lý do yêu cầu hủy là bà H không thực hiện theo cam kết là lo cho bà C lúc ốm đau bệnh tật, thờ cúng ông bà; bà H tặng cho quyền sử dụng đất cho anh P không thông qua bà C. Hiện tại thửa đất 126, anh P đang quản lý. Đồng thời yêu cầu anh P trả lại thửa đất 126 cho bà C, bà C đồng ý hoàn lại chi phí san lấp mặt bằng cho anh P với số tiền là 50.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị H và đại diện ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Trần H trình bày:*

- Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H được lập tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang công chứng số 267 ngày 10/6/2013 do các bên tự nguyện thực hiện. Bà H sau khi được tặng cho đã tiến hành các thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Ngày 09/7/2013, bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00523 đối với thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 01, diện tích 100 m^2 . Tháng 10/2020, bà H đã tặng cho phần đất trên cho con bà H là anh Trần Tấn P. Ngày 29/10/2020, anh Trần Tấn P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05478 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 59, diện tích 100 m^2 , phần đất tọa lạc ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Trên thửa đất số 75 có một ngôi nhà kiên cố do anh Trần Tấn P xây dựng. Hiện tại cả gia đình anh P đang quản lý, sử dụng nhà và thửa đất số 75. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bà H không đồng ý và yêu cầu Tòa án án dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H.

- Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H được lập tại Văn phòng công chứng Cửu Long, tỉnh Tiền Giang công chứng số 6149 ngày 28/8/2018 do các bên tự nguyện thực hiện, không có điều kiện kèm theo. Bà H sau khi được tặng cho đã tiến hành các thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định.

+ Ngày 02/10/2018, bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04529 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 59, diện tích 211.8m².

+ Ngày 04/10/2018, bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04538 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 59, diện tích 2.078,7m².

+ Tháng 11/2020, bà H đã làm thủ tục tách thửa đất số 22 thành 02 thửa: Thửa 126 với diện tích 628.1m² và thửa 127 với diện tích 1.450.6m². Đồng thời bà H đã làm thủ tục tặng cho thửa đất 126, diện tích 628.1m² cho con bà H là anh Trần Tấn P. Ngày 03/11/2020, anh Trần Tấn Phúc đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05486 đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 59, diện tích 628.1m², phần đất tọa lạc ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Hiện tại thửa đất 126 do anh P quản lý, thửa 127 và thửa đất số 105 do bà H quản lý. Trong quá trình sử dụng đất, anh P có bơm cát trên thửa đất 126 với chi phí là 50.000.000 đồng; bơm cát thửa đất 127 và thửa đất 105 với chi phí là 30.000.000 đồng.

Cả hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H đều do hai bên tự nguyện thực hiện và không kèm theo bất cứ điều kiện gì như bà C trình bày. Ngày bà C khởi kiện là ngày 23/11/2021 thì cả hai hợp đồng tặng cho trên đã hoàn tất trên 03 năm. Do bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên yêu cầu chi phí san lấp mặt bằng bà H và anh P không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét. Do đó bà H yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng là 03 năm, đồng thời đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà C. Nay bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Tấn P trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến anh như sau:*

- Đối với thửa đất 75: Sau khi bà C tặng cho thửa đất trên cho bà H, anh mới tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố. Khi anh xây dựng nhà, bà C đồng ý, bà C không có tranh chấp hay ngăn cản việc anh xây dựng nhà. Năm 2020, bà H đã tặng cho thửa đất 75 cho anh và anh đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Nay với yêu cầu của nguyên đơn, anh không đồng ý.

- Đối với thửa đất 126: Ngày 03/11/2020, bà H làm thủ tục tặng cho thửa đất 126 cho anh và anh đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2013, khi anh xây dựng nhà tại thửa đất số 75 thì anh đã bơm cát để san lấp thửa đất 126 với chi phí là 50.000.000 đồng. Khi anh san lấp cát thì bà C biết, không có ý kiến, không có tranh chấp. Thửa đất 126, do anh quản lý sử dụng từ năm 2020, trước đây là do bà C quản lý. Trên thửa đất 126 do anh đứng tên quyền sử dụng đất có

ngôi nhà cấp 4 của gia đình anh T. Gia đình anh T xây dựng nhà trước khi anh quản lý và đứng tên quyền sử dụng đất. Nay trong vụ án này, đối với căn nhà của gia đình anh T, anh không có tranh chấp.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn đối với thửa đất 126, ý kiến của anh như sau: Trước đây bà C và bà H có thỏa thuận yêu cầu anh bỏ tiền ra để xây dựng ngôi nhà thờ thì bà C sẽ sang tên toàn bộ phần đất do bà C đứng tên quyền sử dụng đất cho anh. Nhưng anh không đồng ý, chỉ phí anh bỏ ra để xây dựng nhà thờ (ngôi nhà bà C đang ở) thì anh chỉ nhận thửa đất 126 nên năm 2020 bà H đã sang tên thửa đất 126 cho anh đứng tên. Do đó với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng tặng cho giữa bà H và anh, đồng thời yêu cầu anh trả đất cho bà C thì anh không đồng ý.

* Đại diện ủy quyền của chị Lương Thị Kim X là chị Trần Thị Thu T trình bày: Chị X là vợ của anh Trần Tấn P, chị X thống nhất với nội dung trình bày của anh P và không bổ sung gì thêm.

* Đại diện ủy quyền của anh Lương Phúc K là chị Trần Thị Thu L trình bày: Anh K là con của chị X và anh P, anh K thống nhất với nội dung trình bày của anh P và không bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc T trình bày: Trên thửa đất 126 mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp có ngôi nhà cấp 4 của gia đình anh. Năm 2011, bà C đã đồng ý cho gia đình anh ở nhờ trên đất nên năm 2011 gia đình anh đã cất nhà ở cho đến nay. Nay trong vụ kiện này, gia đình anh không có ý kiến hay tranh chấp gì. Gia đình anh gồm 03 người: anh, vợ anh là chị Ngô Thị C và con anh là Nguyễn Ngô Chí T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị C và anh Nguyễn Ngô Chí T cùng trình bày: Anh chị thống nhất với nội dung trình bày của anh T. Do bận công việc nên anh chị đề nghị Tòa án cho anh chị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông, bà C và bà H là anh em ruột, ông không có mâu thuẫn với bà C và bà H. Nay ông làm chứng cho bà C. Vào khoảng năm 2018, bà C, bà H và ông trực tiếp bàn bạc việc sang tên đất từ bà C sang bà H có kèm theo 03 điều kiện như bà C trình bày tại đơn khởi kiện. Ông cam kết lời khai của ông là đúng sự thật.

* Người làm chứng ông Đỗ Nguyên H trình bày: Ông là em cùng mẹ khác cha với bà H và bà C. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C, bà H, ông hoàn toàn không biết gì và cũng không nghe ai nói gì. Ông cam kết lời khai của ông là đúng sự thật.

* Những người làm chứng gồm ông Đỗ Văn T, chị Đỗ Thị Nhã Q, anh Đỗ Quang K, bà Lê Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Thế B, chị Lê Thị L, anh Nguyễn Thế D, bà Ngô Thị Xuân Đ, chị Lê Thị Thảo N, ông Ngô Xuân P, chị Đỗ Thị Bảo T, bà Bùi Thị N, anh Đỗ Minh T và chị Đỗ Thị Bảo N cùng trình bày: Các ông bà, anh chị đều có mối quan hệ bà con với nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời các ông bà, anh chị đều không có mâu thuẫn gì với bà C và bà H. Nay các ông bà làm chứng cho bà C về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 2018. Các ông bà, anh chị đều xác định việc

thoả thuận tặng cho quyền sử dụng đất của bà C và bà H, ông bà anh chị đều không chứng kiến, các ông bà đều nghe bà C, ông H hoặc ông T nói lại. Các ông bà thông nhất với nội dung trình bày của bà C. Các ông, bà anh chị cam kết lời khai của ông là đúng sự thật.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 147 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 149, khoản 3 Điều 133, điểm e khoản 1 Điều 217, điểm a khoản 1 Điều 423, Điều 427, Điều 429, Điều 462, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2013 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2013 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H do thời hiệu khởi kiện đã hết và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và anh Trần Tấn P

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đối với thửa đất 126, diện tích 628.1m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 587.7m²) với số tiền là 782.765.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C do bà Nguyễn Thị H vi phạm điều kiện tặng cho, đối với quyền sử dụng đất sau:

- Thửa đất 105, tờ bản đồ số 59, diện tích 211.8m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 243m²). Thửa đất tọa lạc ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Một phần thửa đất số 22 (thửa đất cũ), tờ bản đồ số 59, diện tích 1.450,6m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 1.570,7m²) thửa mới là thửa 127, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.450,6m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 1.570,7m²). Thửa đất tọa lạc ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Trần Tấn P giá trị xây dựng mới của nhà thờ và chi phí san lấp đối với thửa đất 127, thửa đất 105 với số tiền là 441.560.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04538 đối với thửa đất 127, diện tích 1.450,6m² cấp cho bà Nguyễn Thị H chỉnh lý tại trang 3 ngày 10/11/2020.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04529 ngày 02/10/2018.

Bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật đối với các thửa đất sau:

- Thửa đất 105, tờ bản đồ số 59, diện tích 211.8m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 243m²).

- Thửa đất 127, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.450,6m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 1.570,7m²).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 18/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có ý kiến giữ nguyên nội dung kháng nghị. Nguyên đơn có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Án sơ thẩm xét xử là phù hợp qui định pháp luật, có sai sót về số tiền phải giao trả nên sửa lại cho phù hợp. Hợp đồng tặng không có thể hiện có điều kiện nhưng qua lời trình bày của ông H bàn bạc cùng bà C, bà H là cam kết phải chăm sóc, thờ cúng, khi bà C có nhu cầu thì giao lại, cam kết ra chính quyền làm giấy tờ cam kết nhưng bà H không thực hiện. Cho thấy tặng cho có điều kiện nhưng bà H thực hiện không đầy đủ và không đúng, bà C không có chỗ ở nào khác, yêu cầu kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới. Kháng nghị của Viện kiểm sát chưa xem xét toàn diện khách quan. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng tặng cho năm 2013 không xem xét, đối với hợp đồng tặng cho năm 2018 là không có điều kiện, lời trình bày của Luật sư không phù hợp qui định pháp luật, điều kiện tặng cho không có ghi nhận trong hợp đồng, lời trình bày của những người làm chứng không rõ ràng, không được xem xét là chứng

cứ trong vụ án. Về tính giá trị pháp lý, cần giao cho bà C được đứng tên quyền sử dụng diện tích tại căn nhà bà C đang sinh sống, bà C phải hoàn lại giá trị do bà H xây cất nhà. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị và một phần kháng cáo.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị C có quyền sử dụng thửa đất 639 diện tích 5.040m² được cấp giấy chứng nhận ngày 26/5/1998 tại ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (trước đây là huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang), thửa đất này là của cha mẹ để lại cho bà C. Bà C độc thân, không có chồng con. Năm 2013 bà C có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 100m² cho bà Nguyễn Thị H (là chị ruột bà C), một phần diện tích của thửa 639, hợp đồng được chứng thực ngày 10/6/2013. Sau đó bà H được cấp quyền sử dụng là thửa 1132 ngày 09/7/2013, diện tích này bà H có yêu cầu cấp đổi lại nhiều lần, sau cùng là ngày 06/10/2020 có số thửa 75, diện tích 100m². Ngày 16/10/2020 bà H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 75 cho con là anh Trần Tấn P, anh P được cấp quyền sử dụng ngày 29/10/2020, xây dựng căn nhà kiên cố trên đất, gia đình anh P sinh sống tại đây.

Trong diện tích còn lại của thửa đất 639, bà C có tặng cho 02 người anh em trai, phần còn lại thời gian sau bà C được cấp đổi lại thành thửa 22 có diện tích 2.078,7m² ngày 04/02/2015 và thửa 105 có diện tích 211,8m² ngày 26/12/2017. Đến ngày 28/8/2018 bà C tiếp tục có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ thửa 22 và 105 cho bà H. Sau đó bà H được cấp quyền sử dụng thửa 22 ngày 04/10/2018; thửa 105 ngày 02/10/2018 đúng với diện tích bà C đã tặng cho. Sau khi được cấp quyền sử dụng thì cùng trong hợp đồng ngày 16/10/2020, bà H tặng cho quyền sử dụng một phần diện tích của thửa đất 22 cho con là anh Trần Tấn P; khi tặng cho thì bà H đã tách thửa 22 thành thửa 126 diện tích 628,1m² là phần tặng cho anh P và thửa 127 diện tích 1.450,6m² còn lại do bà H đứng tên. Anh P được cấp quyền sử dụng ngày 03/11/2020 thửa 126 diện tích 628,1m² và quản lý, sử dụng thửa đất này.

Như vậy, diện tích các thửa đất trong hợp đồng tặng cho, bà H và anh P đã đứng tên quyền sử dụng. Căn cứ pháp lý để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà H và anh P, cùng tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cho thấy:

[II.1]- Về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/6/2013 đối với phần diện tích 100m² của bà C, mà hiện nay anh P đang quản lý, đứng tên quyền sử dụng: Do đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu, cấp sơ thẩm đã xem xét và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình

chỉ xét xử phần yêu cầu này của bà C. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà C thì không có kháng cáo, bà H có làm đơn kháng cáo nhưng không đề cập đến yêu cầu tranh chấp này; Viện kiểm sát tỉnh Tiền Giang có kháng nghị nhưng phần nội dung tranh chấp này chỉ nêu ra khi đình chỉ xét xử thì phải giao quyền sử dụng đất cụ thể cho ai được sử dụng.

Xem xét, hợp đồng ngày 10/6/2013 đã hết thời hiệu khởi kiện, cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử, không chấp nhận yêu cầu của bà C là đúng qui định pháp luật, bà H cũng đồng ý; đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát thì xét trong phạm vi quyền khởi kiện, yêu cầu của đương sự, trong vụ án này chỉ tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không có đương sự yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, thì không phải quyết định giao quyền sử dụng thửa đất tranh chấp cho ai là người có quyền sử dụng. Đồng thời, khi đình chỉ do thời hiệu khởi kiện đã hết thì bà C không có quyền khởi kiện lại. Trình tự, thủ tục tặng cho tuân thủ hình thức và nội dung, trên cơ sở tự nguyện, anh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng qui định.

[II.2]- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/8/2018 của phần diện tích 2.290,5m² thửa 22 và 105: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét do các bên có phát sinh tranh chấp khi biết quyền và lợi ích bị xâm phạm trong thời gian qui định, xác định còn trong thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 là phù hợp.

[II.2.1]- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị C và Nguyễn Thị H được xác lập trên ý chí tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp theo qui định của pháp luật, giao dịch dân sự này đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Sau khi xác lập hợp đồng thì bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định. Ngày 16/10/2020 bà H định đoạt và tặng cho lại anh P một phần diện tích bà H đã được đứng tên, khi đó bà C biết và không có ý kiến gì, anh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cũng phù hợp theo pháp luật.

[II.2.2]- Xem xét về điều kiện mà bà C nêu ra để yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2018 (tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu) thuộc trường hợp giao dịch dân sự có điều kiện qui định tại Điều 120 Bộ luật dân sự 2015: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện... hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự... hủy bỏ”*. Và tại Điều 462 Bộ luật dân sự qui định cụ thể về Tặng cho tài sản có điều kiện: *“1. Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho... 3. Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại...”*. Theo nội dung hợp đồng lập ngày 28/8/2018 không thể hiện về điều kiện là khi tặng cho thì bà H phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà C, thờ cúng tổ tiên ông bà và khi nào bà C có nhu cầu sử dụng thì bà H phải giao trả diện tích đất đã tặng cho. Trước và sau khi lập hợp đồng ngày 28/8/2018 thì giữa bà C với bà H cũng không có tài liệu, giấy tờ thỏa thuận về điều kiện này; chỉ thể hiện qua lời trình bày của bà C nhưng bà H thì không thừa nhận. Người làm chứng cụ thể là lời trình bày ban đầu của ông Nguyễn Văn H là chỉ nghe nói, bàn bạc; anh Nguyễn Ngọc T xác nhận là bà C yêu cầu bà H nhận đất mà không có bất cứ điều kiện gì, bà H có cất nhà cho bà C sinh sống, chăm sóc bà C; còn các ông bà gồm T, Q, K, D, T, B, L,

D, Đ, N, P, T, N, T và chị N cũng chỉ nghe nói từ bà C, ông H. Những người làm chứng này không cụ thể, không thống nhất với nhau, không được xác thực rõ ràng về điều kiện để hủy bỏ hợp đồng giữa bà C với bà H; khi nói bà C có nhu cầu sử dụng thì phải giao lại, không xác định rõ ràng là nhu cầu gì, sử dụng thế nào, bà C hiện nay đã lớn tuổi, mất sức lao động thì bà C khó có khả năng canh tác, sử dụng đất; nhu cầu sử dụng không phải là nghĩa vụ của bà H phải thực hiện sau khi được tặng cho như theo qui định tại khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự để bà C yêu cầu đòi lại.

Theo tờ giấy ghi ngày 22/4/2021 là do bà C viết, thể hiện ý chí bà C chỉ xin lại 150m², không thể hiện nội dung tranh chấp về điều kiện mà bà C nêu ra khi lập hợp đồng ngày 28/8/2018. Còn bà H sau khi được bà C tặng cho và đứng tên quyền sử dụng đất thì có xây cất căn nhà thờ trên phần diện tích thửa 127 để bà C sinh sống và cho đến nay bà C vẫn còn ở, sinh sống và sử dụng đất tại đây; cho thấy gia đình bà H thực hiện quan tâm, chăm sóc, đảm bảo cuộc sống nhu cầu thiết yếu cho bà C. Đồng thời, trong quá trình sử dụng bà H có tặng cho lại anh P một phần diện tích, anh P bồi thổ, xây dựng nhà ở trên đất thì bà C có biết và không có ý kiến gì.

[III]- Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, cho thấy yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu (cụ thể là hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) giữa bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị H của nguyên đơn với lý do vi phạm về điều kiện là không có căn cứ, không có điều kiện khi thực hiện tặng cho. Tuy nhiên, qua xem xét hiện nay bà C là người cao tuổi, cá nhân không có chồng và con; nhằm đảm bảo về điều kiện, nhu cầu sống thiết yếu của bà C thì mặc dù gia đình bà H đã thực hiện nghĩa vụ xây cất nhà cho bà C sinh sống, bà C có hưởng lương hưu trí; nhưng đảm bảo tính khả thi thực tế và về căn cứ pháp lý, cần thiết giao cho bà C được đứng tên quyền sử dụng 150m² diện tích tại vị trí có căn nhà thờ hiện nay bà C đang sinh sống theo như ý chí của bà C tại tờ giấy ghi ngày 22/4/2021, theo các bên thống nhất là tại vị trí T7 biên bản đo đạc ngày 01/8/2022. Do giao diện tích có căn nhà thờ cho bà C, số tiền anh P, bà H bỏ ra để xây dựng căn nhà thì có quyền khởi kiện vụ án khác để xem xét nếu có yêu cầu.

Từ những phân tích đã nêu, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[IV]- Không chấp nhận đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn.

Ý kiến và quan điểm kháng nghị, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[V]- Về chi phí tố tụng không xem xét, do các bên không có yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm.

Về án phí: Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Quyết định sơ thẩm cho bà C và bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi, nhưng không tuyên hoàn lại tạm ứng án phí cho bà C là thiếu sót. Bà C được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo qui định.

[VI]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, trong phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 120, khoản 3 Điều 133, khoản 2 Điều 149, các Điều 429, 462, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 99, 167, 188 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Cừu Long, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 6149 ngày 28/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và anh Trần Tấn P với diện tích 628.1m² thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ số 9. Diện tích các thửa đất tại ấp Thới Hoà, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Giao cho bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng diện tích 150m² tại vị trí căn nhà thờ hiện nay bà C đang sinh sống, thuộc thửa số 127 tại ấp Thới Hòa, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. (Vị trí T7, theo sơ đồ bản vẽ ngày 01/8/2022). Giữ hiện trạng về lối đi trên thửa đất 105 như hiện nay để đảm bảo về lối đi cho các đương sự.

Bà Nguyễn Thị C được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, đứng tên quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền 5.600.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo hai biên lai thu số 0004437 ngày 23/11/2021 và số 0022458 ngày 08/7/2022 (ghi tên anh Nguyễn Thế T) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

4. Những 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- CC THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Ngọc Giàu