TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 36/2025/DS-PT
Ngày 28 - 3 - 2025
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho tài sản

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đăng Huy

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu

Ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28/3/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho tài sản". Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1940; địa chỉ: Số B Đ, KĐT H, KDC T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương; có mặt

- **Bị đơn:** Chị Trần Thị K, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A, KDC M, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đinh Văn V, sinh năm 1968; địa chỉ: Số A, KDC M, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; có mặt

2. Chị Trần Thị K1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B Đ, KĐT H, KDC T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương; có mặt

3. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND phường

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Có mặt

Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 12/5/2010 bà T cùng chồng là Trần Văn T1 (đã chết) đã làm giấy ủy quyền, tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 diện tích 162m^2 cho con gái là Trần Thị K với điều kiện là sau khi nhận đất thì chị K phải xây lại nhà và phụng dưỡng bố mẹ. Nhưng sau khi tặng cho, chị K không những không xây nhà mà còn có những hành động, lời nói bất hiếu với bố mẹ và đuổi bà ra khỏi nhà, hiện bà đang phải sinh sống tại nhà con gái út là Trần Thị K1. Do đó, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với chị Trần Thị K do chị K đã vi phạm điều kiện tặng cho.

- *Bị đơn chị Trần Thị K trình bày:*

Khoảng tháng 5/2010 bố mẹ chị là bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn T1 có tặng cho nhà đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 diện tích 162m^2, sau đó chị và bà T đã đến UBND phường S làm thủ tục, rồi chị làm hồ sơ đăng ký biến động đất đai sang tên chị. Từ đó chị cùng chồng con sử dụng ổn định không thấy bà T nói gì về việc đòi lại đất. Gần đây chị với bà T do không hợp tính nhau nên thỉnh thoảng có xảy ra mâu thuẫn, đến khoảng tháng 8/2023 thì bà T mới nói là muốn đòi lại nhà đất, chị cũng đã nói lại là nhà đất đã sang tên chị hết rồi thì đòi lại làm sao được, trước kia chính bố mẹ là người ký giấy tặng cho, sao bây giờ lại đòi lại, các cháu của mẹ cũng đều đã lớn, giờ mẹ đòi lại nhà đất thì mẹ con con sống ở đâu. Chị K cho rằng chỉ là do thời gian gần đây chị và bà T có xảy ra mâu thuẫn nên mới đòi lại nhà đất và bà T mới chuyển sang nhà chị Trần Thị K1 ở, chị đã nhiều lần sang đón nhưng bà T không về, phận làm con luôn mong muốn được chăm sóc, phụng dưỡng bố mẹ, chỉ là trong thời gian mẹ con ở gần nhau không hợp tính nhau nên cũng có lúc xảy ra cãi vã nhưng chuyện đó thì không thể tránh khỏi. Bà T đã cao tuổi không muốn ở với con này thì có thể ở với con khác, tất cả các con đều phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng nhưng chị chỉ có ngôi nhà này để sinh sống và nuôi hai con nếu bà T đòi lại nhà đất thì chị và các con không có chỗ nào để ở, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật vì bà T đã tặng cho nhà đất này cho chị, đã sang tên chị và chị đã cho anh Đinh Văn V là chồng cùng đứng tên ở sổ đỏ.

Tại các buổi hòa giải chị K thay dổi: Xác định ngày 27/5/2010 chị có viết cam kết như tài liệu do bà T giao nộp tại Tòa án, chị xác định có vi phạm điều kiện tặng cho tài sản nhưng nguyên nhân và mức độ vi phạm như đã trình bày tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai của Tòa án. Chị đồng ý yêu cầu của nguyên đơn bà T để Hủy hợp đồng tặng cho tài sản là nhà đất giữa bố mẹ chị với chị năm 2010.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị K1 trình bày*: Chị là con gái của bà T và ông T1, là em gái chị K, bố chị mất năm 2012. Bố mẹ chị sinh được 02 chị em, chị đã xây dựng gia đình và ở nhà chồng, còn chị K lấy anh V và ở chung nhà với bố mẹ chị từ năm 2005. Để ổn định cuộc mọi người trong gia đình đã bàn bạc thống nhất là bố mẹ chị chuyển quyền sử dụng nhà đất cho chị K nhưng với điều kiện vợ chồng chị K phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bố mẹ chị đến khi mất, đồng thời tu tạo duy trì tài sản nhà đất. Sau khi bố mẹ chị làm các thủ tục cho tặng tài sản cho chị K năm 2010 thì vợ chồng chị K anh V tuy sống chung nhà nhưng để bố mẹ chị ăn ở riêng, đối đãi không đúng mực. Năm

2012 khi bố chị mất vợ chồng chị K cũng không có trách nhiệm lo lắng, chị và mẹ chị đã phải đưa bố chị về quê ở huyện B để lo hậu sự. Trong nhiều năm qua vợ chồng chị K anh V không có trách nhiệm nuôi dưỡng hay chăm sóc cho bà T mà còn thường xuyên xung đột, xảy ra cãi vã, đối xử thậm tệ với mẹ chị, không hề nuôi dưỡng ngày nào, mẹ chị phải sống nhờ vào tiền lương hưu, phải tự nấu ăn, từng đồng tiền điện thắp sáng, tiền mạng, hay tiền về sinh cũng tự chi trả; ốm đau nằm một chỗ chị K cũng không hề quan tâm chăm sóc, thường xuyên mâu thuẫn cãi nhau tay đôi với mẹ chị, đỉnh điểm gần đây nhất còn cậy có quyền riêng trong quyền sử dụng đất đuổi mẹ chị ra khỏi nhà với lý do là mẹ tôi đang ở trên đất của chị K. Bức xúc khóc lóc mẹ tôi đã phải thu dọn quần áo ra nhà chị để ở. Nay mẹ chị có đơn khởi kiện hủy quyền sử dụng đất năm 2010 cho đất chị K, chị đồng ý với đề nghị này của bà T vì chị K đã vi phạm nghĩa vụ chăm sóc bố mẹ chị.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh V trình bày*: Anh là chồng chị K, là con rể của bà T, ông T2. Ngày 15/5/2012, tại Văn phòng C tỉnh Hải Dương, ông T1 và bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên cho chị K với diện tích 162m^2 đất theo giấy chứng nhận số B971385. Ngày 08/6/2012, chị K được cấp GCNQSDĐ BK 435939 đối với diện tích đất này. Ngày 10/12/2012, tại Văn phòng C chị K đã có Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung của vợ chồng và anh chị đã được cấp giấy chứng nhận BL 834065 ngày 30/01/2013. Đến khoảng năm 2015 vợ chồng anh có thỏa thuận cắt tách cho chị Trần Thị K1 52m^2, số còn lại 110m^2 đất vợ chồng đã nộp thêm tiền cho Nhà nước để chuyển mục đích toàn bộ thành đất ở và được cấp giấy chứng nhận số BX 846906 ngày 09/4/2015 như hiện nay. Diện tích đất cho tặng lại chị K1 chị K1 đã được cấp giấy chứng nhận và đã chuyển nhượng cho người khác. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì trong hợp đồng không có nội dung thỏa thuận về điều kiện chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ và kiến thiết xây dựng nhà mới. Ngoài ra, khi lập hợp đồng tặng cho bố mẹ vợ anh hoàn toàn tự nguyện và minh mẫn tài sản đã được chuyển giao và đứng tên hai vợ chồng anh hợp pháp. Bà T đã ngoài 80 tuổi nhưng vẫn khỏe mạnh, vợ chồng anh vẫn chăm sóc và chưa bao giờ có thái độ hỗn láo với bà T. Năm 2009 vợ chồng anh đã đầu tư xây dựng lại nửa ngôi nhà có đầy đủ nhà tắm, vệ sinh khép kín, đóng lại toàn bộ trần nhà. Năm 2014 bị K bị lừa tiền và điều kiện kinh tế khó khăn nên chưa xây dựng lại nhà mới được.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định: Diện tích thực tế của thửa đất là 187,5m^2, loại đất ở trị giá 7.200.000 đồng/m^2.

Tài sản trên đất gồm: 01 nhà mái pro diện tích 43,4m2 và 01 nhà mái pro diện tích 41,1m2, 01 lán tôn diện tích 10,9m2; 01 lán Proximang diện tích 26.1m2, 01 sân bê tông diện tích 76,7m2; 01 lán tôn diện tích 8,3m2; 01 cổng sắt và 02 trụ cổng. Tổng tài sản trên đất trị giá 70.280.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị T vưới chị Trần Thị K ngày

12/5/2010 đối với thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 diện tích 162m^2 tại số A, KDC M, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Ngoài ra bản án còn áp dụng điều luật, tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo chỉ cho chị Trần Thị K ½ diện tích đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/12/2024, bà T, chị K và anh V đã thỏa thuận được về việc bà T sẽ quản lý, sử dụng ½ phần diện tích đất có nhà kéo dài hết đất, ½ phần đất còn lại của thửa đất sẽ cho con của anh V và chị K là cháu Đinh Tiến T3 (do anh V giám hộ) tuy nhiên tại phiên tòa ngày 28/3/2025 anh V thay đổi quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do anh V thay đổi quan điểm nên bà T thay đổi nội dung kháng cáo, xác định chỉ đòi lại phần diện tích đất trên đất có ngôi nhà diện tích 43,4m^2 do vợ chồng bà xây dựng có lán tôn phía trước, phần diện tích đất còn lại anh V, chị K tiếp tục quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc chị K và anh V phải trả lại phần diện tích có ngôi nhà và lán tôn phía trước, phần còn lại vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị K và anh V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của đương sự trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo của bà T:

Hợp đồng tặng cho giữa ông Trần Văn T1 (T2) và bà Nguyễn Thị T với chị Trần Thị K lập ngày 15/5/2012 thể hiện ông T2, bà T tặng cho chị K diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 971385 ngày 11/12/1995. Khi thực hiện ký kết hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự; việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và được lập, công chứng tại Văn phòng C tỉnh Hải Dương ngày 15/5/2012 có số công chứng 1418, Quyển số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD do đó Hợp đồng tặng cho này là hợp pháp theo quy định của các Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005. Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 27/5/2010, chị K đã viết 01 tờ cam kết với nội dung sau khi nhận thửa đất của ông T2 và bà T để lại chị K phải có trách nhiệm trông nom bố mẹ cho đến khi về già trăm tuổi và cải tạo kiến thiết lại ngôi nhà. Mặc dù cam kết của chị K có sau hợp đồng tặng cho tuy nhiên căn cứ quy định tại Điều 470 Bộ luật Dân sự "*Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ dân sự trước hoặc sau khi tặng cho*" nên xác định hợp đồng tặng cho giữa ông T2, bà T với chị K là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

Theo xác minh của một số người làm chứng là hàng xóm nhà bà T (bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Thị T4) đều thể hiện: bà T mặc dù sống cùng với vợ chồng chị K nhưng bà T ăn riêng, cuộc sống rất vất vả. Bà T trình bày chị K không

có trách nhiệm, ốm đau đi viện cũng tự bà đi, bà sống bằng lương hưu, không phụ thuộc vào chị K và nhiều khi chị K có thái độ hỗn láo với bà. Bản thân chị K xác định theo tờ cam kết ngày 27/5/2010 do chị viết chị phải có trách nhiệm trông nom bố mẹ đến khi về già trăm tuổi tức là đến khi bố mẹ chết nhưng trong cuộc sống hàng ngày do mẹ con không hợp nhau nên hay cãi vã và bản thân chị cũng không chăm sóc được bà T. Đối với căn nhà của bà T hiện vẫn là căn nhà ông bà xây dựng, vợ chồng chị chỉ xây nối thêm vào phần sau nhà. Do đó xác định chị K đã vi phạm nghĩa vụ về hợp đồng tặng cho nên bà T được đòi lại tài sản tặng cho theo quy định tại Điều 470 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa bà T xác định mặc dù chị K vi phạm nghĩa vụ về điều kiện tặng cho tuy nhiên bà chỉ có nhu cầu đòi lại phần diện tích đất có ngôi nhà do vợ chồng bà xây dựng nên cần được chấp nhận, cụ thể chị K và anh V phải trả lại diện tích 48,7m^2 được xác định theo hình A10A12B2B1 trên sơ đồ kèm theo bản án. Đối với phần diện tích đất còn lại là 81,8m^2 được xác định theo hình A9A12B2B1A7A8A9 do bà T không có yêu cầu nên chị K, anh V tiếp tục được quản lý, sử dụng.

Xem xét về diện tích đất thực tế của thửa đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị K, anh V xác định thửa đất có diện tích 110m^2; diện tích đo đạc thực tế của thửa đất là 187,5m^2. Phần diện tích đất tăng lên theo xác minh tại Ủy ban nhân dân phường C có 57m^2 là đất dôi dư còn lại 20,5m^2 là do sai số đo đạc. Đối với phần đất dôi dư cần tiếp tục tạm giao cho các bên quản lý, sử dụng.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 5.000.000 đồng; bà T và anh V tự nguyện mỗi người chịu một nửa chi phí nên cần được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa án phí dân sự sơ thẩm. Bà T kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 465, Điều 467, Điều 470 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 462 Bộ luật Dân sự 2015; 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Buộc chị Trần Thị K và anh Đinh Văn V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 48,7m^2 được xác định theo hình A10A12B2B1, trên đất có 01 nhà

mái pro và 01 lán tôn; tạm giao 8m^2 đất dôi dư được xác định theo hình A4A10A12A11 cho bà T quản lý, sử dụng.

- Chị Trần Thị K và anh Đinh Văn V được quyền sử dụng 81,8m^2 được xác định theo hình A9A12B2B1A7A8A9 và các công trình trên đất; tạm giao 8m^2 đất dôi dư được xác định theo hình A12A11A3A9, và 41m^2 đất dôi dư được xác định theo hình A5A6A7A8 cho chị K, anh V quản lý, sử dụng.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Các đương sự có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao. Đối với phần đất dôi dư tạm giao, khi nào nhà nước xem xét xử lý đất dôi dư sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bà T, anh V mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã thi hành xong).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 28/3/2025.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP. Chí Linh;
- Chi cục THADS TP. Chí Linh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Đăng Huy