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

Bản án số: 602/2023/DS-PT
Ngày: 05/12/2023

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 Hải.**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Văn Ngoan.**

Ông **Huỳnh Việt Trung.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thanh Phong**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Hà Ngọc Thư Trúc**, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 410/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" .

Do bản án dân sự sơ thẩm số 244/2023/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 943/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023;

Quyết định hoãn phiên tòa số 839/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1950 (có mặt);

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

* Bị đơn: Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1974 (có mặt);

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1965 – Là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/11/2023 (có mặt) ;

Địa chỉ: Số A ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ủy ban nhân dân xã A, huyện C.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn A** - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

2/ Chị **Nguyễn Thị Hồng H1**, sinh năm 1983 (có mặt);

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

Người đại diện hợp pháp của chị H1: Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1965 – Là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/11/2023 (có mặt) ;

Địa chỉ: Số A ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 13/3/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Đ có thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/9/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Vào ngày 24/01/2022 anh H nói bà Đ ra UBND xã A để ký hợp đồng cho anh H vay tiền ở ngân hàng để thế chấp thửa đất này, do bà Đ tưởng là ký thế chấp cho anh H vay tiền để mua sầu riêng, do tuổi đã lớn không hiểu biết và không xem lại nội dung mà UBND xã A đưa ký tên là gì, UBND xã A không đọc lại nội dung cho bà nghe. Sau đó thì có người đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đến nhà giao đưa cho anh H, nhưng do anh H không có ở nhà nên bà nhận thay thì bà xem mới biết được phần đất thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/3/2022 cho anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Đ đến UBND xã A yêu cầu giải quyết vụ việc, sau khi UBND xã mời hòa giải thì phía anh H không đồng ý sang tên giao trả lại.

Theo bà Đ xác định trên đất có 01 căn nhà tường cấp 04 do bà cất ở từ năm 1996 cho đến nay, anh H về sinh sống chung bà Đ từ năm 1999 đến năm 2009 anh H về sinh sống với vợ ở trên phần đất diện tích khoảng 3.121m^2 tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang đất do bà Đ đứng tên. Trên phần đất thửa số 91 có các cây trồng bà Đ trồng như mận, xoài, vú sữa và sầu riêng do bà chăm sóc, thu hoạch trái đến nay. Bà Đ chỉ có thửa đất này cất nhà ở sinh sống từ đó đến nay, nếu như bà làm thủ tục tặng cho anh H thửa đất này thì bà không còn chổ nào để sinh sống, từ trước đến nay anh H không phụng dưỡng, chăm sóc lo cho bà Đ mà thường xuyên chửi mắng.

Do đó, nay bà Đ yêu cầu Toà án xem xét giải quyết như sau:

Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đã được UBND xã A chứng thực số 15, quyển số

01/2022 –SCT/HĐ,GD, đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/3/2022 cho anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Tại bản tự khai 12/4/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà anh Nguyễn Văn D đại diện ủy quyền bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Bà Đ đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 cho anh H, không bị lừa dối hay ép buộc, khi ký tên vào hợp đồng thì UBND xã A có đọc lại cho hai bên nghe và ký tên. Nhà trên đất do anh H cất từ năm 1996, do anh H sinh sống với bà Đ từ nhỏ tới nay. Còn các cây trồng trên đất tranh chấp do anh H trồng chăm sóc gồm các cây mận, xoài, vú sữa và 54 cây sầu riêng, điện nước do anh H kéo sử dụng, giấy đất đã cấp cho anh H đứng tên quyền sử dụng đất, bà Đ thì anh H chăm sóc nuôi dưỡng tốt, không chửi mắng bà Đ.

Ngày 21/12/2022, bà Đ đã đổi toàn bộ ổ khoá không cho anh H vào nhà, không cho vào chăm sóc cây, ngày 30/3/2023 anh H có báo với chính quyền địa phương đến chứng kiến để cho anh H vào nhà lấy tài sản, bà Đ có đưa lại 01 sợi dây chuyền 18k và 01 chiếc nhẫn mặt vuông. Phần còn lại 10 chỉ vàng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 514354, 100.000.000 đồng tiền mặt, 100 gói thuốc hai lúa xanh, 01 bộ hồ sơ bảo hiểm nhân thọ, giấy thuê đất bị mất, hiện công an đang xử lý.

Theo anh H xác định toàn bộ nhà, cây trồng trên đất do anh H cất và trồng cây, nên khi bà Đ làm thủ tục tặng cho chỉ tặng cho đất, do toàn bộ thủ tục tặng cho giữa bà Đ qua cho anh H là đúng theo quy định pháp luật. Vì vào ngày 23/3/2021 bà Đ có lập di chúc để lại toàn bộ tài sản là 02 thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.121,6m^2 và thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 cho anh H, di chúc được Văn phòng C, quyển số 02, ngày 23/3/2021. Do bà Đ có nguyện vọng cho hết 02 thửa đất này cho anh H, nên mới lập di chúc và làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 91 là hoàn toàn hợp pháp.

Do đó, nay anh H có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ: Anh H không đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đã được UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD, thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 cho anh H.

* Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn D đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày:

Anh D đại diện uỷ quyền người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng H1 thống nhất với ý kiến trình bày theo bản tự khai, các biên bản hoà giải trước đây do Toà án lập.

Nay chị H1 không đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đã được UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 cho anh H.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 04/4/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã A trình bày:

Ngày 24/01/2022 UBND xã A chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 toạ lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Đ tặng cho anh H; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do gia đình thuê dịch vụ đánh máy, tại thời điểm đó bà Đ và anh H đem toàn bộ hồ sơ đến UBND xã cùng lúc đề nghị chứng thực chữ ký hợp đồng giao dịch, hai người cùng ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của công chức tham mưu, trước khi ký cán bộ tham mưu có hỏi bà Đ ký này làm gì, bà Đ ký tặng cho con trai (bà Đ còn minh mẫn), nên việc chứng thực là đúng quy định pháp luật. Riêng nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bà Đ với anh H thì tự chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp lệ, hợp pháp của giấy tờ, văn bản mà mình yêu cầu chứng thực hoặc xuất trình khi làm thủ tục chứng thực theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2023/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 127, 131, 459 Bộ luật dân sự; Điều 122 Luật nhà ở và Điều 95, 98, 100 Luật đất đai; Điều 157, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật.

- Phần đất thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 28/4/2023 của Công ty TNHH một thành viên Đ1 kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Quốc lộ A.

+ Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn E.

+ Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Thu H2, bà Nguyễn Thị Ngọc A1.

+ Hướng Bắc giáp đất bà Phạm Thị K, bà Nguyễn Thanh T.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

** Ngày 28/02/2023 bị đơn Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Hoàng V là đại diện do được ủy quyền của anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Văn H là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H ở phần đất thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà chỉ cho anh H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định của pháp luật.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp về "*Yêu cầu hủy hợpđồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H là đúng theo quy định tại điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0 m^2, địa

chỉ thửa đất tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/3/2022 cho Nguyễn Văn H đứng tên, do anh Nguyễn Văn H đang trực tiếp quản lý, sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/9/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên (bút lục số 59). Ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 – SCT/HĐ,GD, đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (bút lục số 61 đến 63). Anh H đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp vào ngày 02/3/2022 (bút lục số 64).

[3] Xét về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đã được UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD, đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết xuất phát từ việc anh H đã lừa dối bà Đ đến UBND xã A ký tên để làm hồ sơ thế chấp giấy đất vay tiền ở ngân hàng, nên lợi dụng sự tin tưởng này anh H đã yêu cầu UBND xã A soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đã được UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD, do anh H đã lừa dối bà Đ ký hợp đồng tặng cho nên không có yêu cầu đo đạc lại phần đất này, vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 15/9/2014 diện tích là 3.659,0m^2 và tại trang 03 của giấy đất có thể hiện vị trí nhà trên đất, còn trên giấy đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/3/2022 cho anh Nguyễn Văn H không thể hiện vị trí nhà trên đất. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 28/4/2023 (bút lục số 77) thì phần đất tranh chấp có diện tích là 3.562,2m^2 giảm 96,80m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ, nên Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H không đúng với diện tích đất thực tế và không định vị nhà trên đất là không đúng theo quy định tại Điều 98, Điều 100 của Luật đất đai và Điều 17 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T1.

[3.2] Điều 2 của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất *"Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi chứng thực xong hợp đồng này"*. Nhưng các bên đều xác định từ khi ký hợp đồng này đến nay thì bà Đ vẫn sinh sống ở trên đất này chưa giao thửa đất này cho anh H. Đồng thời, trên đất có căn nhà tường kết cấu cột kèo bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch ceramic, trần nhựa, không khu phụ, diện tích 58,9m^2 và hành lang kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tường, không trần, có khu phụ, nền gạch tàu, 01 hàng cột nhờ, diện tích 22,2m^2 xây dựng từ năm 1996 theo bà Đ xác định bà là người cất căn nhà nêu trên. Để chứng minh cho yêu cầu khởi

kiện của mình bà cung cấp cho Tòa án bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 10/HNPT ngày 14/3/2000 của Toà án nhân tỉnh Tiền Giang giải quyết về việc ly hôn, chia tài sản vợ chồng giữa bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950 với ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1938 tại phần quyết định của bản án ở mục số 01 nêu *"Chia cho bà Đ được quyền sử dụng 3.804m^2 đất vườn toạ lạc tại ấp T, xã A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 983203 do UBND huyện C cấp ngày 22/10/1997 và được quyền sử dụng 2.000m^2 đất vườn toạ lạc tại ấp C, xã A, được quyền sở hữu căn nhà do bà xây dựng dỡ dang (phần tài sản này hiện bà Đ đang chiếm hữu) (bút lục số 48 đến 52).* Vì vậy lời khai của bà Đ là có căn cứ. Anh H xác định nhà này do anh cất và anh có cung cấp giấy xác nhận ngày 09/3/2023 của ông Nguyễn Châu L, sinh năm 1968 là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng có bán vật liệu xây dựng cho anh H cất nhà và xác nhận ngày 09/3/2023 của ông Nguyễn Tấn N là thợ hồ có xây dựng nhà cho anh H nhưng đây là lời khai một phía nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà Đ khẳng định bà không có ý định làm thủ tục tặng cho sang tên thửa đất số 91 này cho anh H, vì vào ngày 23/3/2021 bà có lập di chúc để lại 02 thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.121,6m^2 toạ lạc ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang và thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 toạ lạc tại ấp T, xã A, huyện C, Tiền Giang do bà Đ đứng tên cho anh H sau khi bà Đ chết, di chúc do Văn phòng C công chứng số 994, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐ,GD (bút lục số 118-119), anh H không biết bà Đ lập di chúc này đến khi xảy ra tranh chấp mới biết. Do đó, nếu như bà Đ muốn làm thủ tục tặng cho sang tên thửa đất số 91 cho anh H thì bà Đ phải làm thủ tục huỷ bỏ một phần nội dung di chúc này thì mới đúng quy định tại khoản 3 Điều 56 Luật công chứng; Điều 640 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, sau khi biết được việc anh H lừa dối bà để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 toạ lạc tại ấp T, xã A, huyện C, Tiền Giang cho thì bà Đ đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông H. Từ đó cho thấy bà Đ không tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất mà là do bà Đ đã bị anh H lừa dối.

[3.4] Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án anh H không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho việc bà Đ giao đất, tặng cho nhà, công trình và cây trồng trên đất. Ngoài ra, sau khi biết được việc anh H lừa dối bà để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 toạ lạc tại ấp T, xã A, huyện C, Tiền Giang thì bà Đ đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông H, từ đó cho thấy bà Đ không tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất mà là do bà đã bị anh H lừa dối. Căn cứ theo quy định tại tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự quy định *"Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản"* do không có việc tặng cho này nên khi làm thủ tục tặng cho không tiến hành đo đạc lại đất, không huỷ bỏ một phần nội dung di chúc ngày 23/3/2021 của bà Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của anh H thì bà Đ đang giữ, không giao đất, công trình và tài sản trên đất, nên hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất và tài sản này chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở và Điều 95 Luật đất đai.

[3.5] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ với anh H nội dung không đúng quy định pháp luật như Hội đồng xét xử đã phân tích đánh giá nêu trên, vì đất và nhà này là tài sản duy nhất của bà Đ, nếu tặng cho đất, nhà, tài sản này thì bà Đ không còn nơi khác để sinh sống, mối quan hệ giữa bà Đ và anh H là mẹ con nên bà Đ tin tưởng để ký tên cho anh H thế chấp đất vay tiền, anh H đã lợi dụng sự tin tưởng này đã lừa dối khi xác lập giao dịch, nên tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2022 giữa bà Đ với anh H do UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD, đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự. Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, để giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên bà Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91 theo quy định pháp luật; do nhà và tài sản trên đất hiện bà Đ đang quản lý, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0 m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/3/2022 cho Nguyễn Văn H đứng tên, do anh Nguyễn Văn H đang trực tiếp quản lý, sử dụng là không có căn cứ. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của anh H không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được xem xét chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của anh H không được chấp nhận nên anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 244/2023/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều Điều 127, 131, 459 Bộ luật dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở và Điều 95, 98, 100 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện

tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND xã A chứng thực số 15, quyển số 01/2022 –SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật.

- Phần đất thửa đất số 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.659,0m^2 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 28/4/2023 của Công ty TNHH một thành viên Đ1 kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Quốc lộ A.

+ Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn E.

+ Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Thu H2, bà Nguyễn Thị Ngọc A1.

+ Hướng Bắc giáp đất bà Phạm Thị K, bà Nguyễn Thanh T.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012849 ngày 02 tháng 10 năm 2023 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên xem như anh H đã nộp xong án phí.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2023- Hải

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

Võ Ngọc Hải