

Bản án số: 265/2024/DSPT

Ngày: 15/5/2024

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 Trung Hiếu

Ông Lê Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Sơn – 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.

Trong ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp: *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Lê Văn A, sinh năm 1929

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp của ông A: Phạm Duy M, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số N H, khu phố , phường , thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. (Văn bản uỷ quyền ngày 20 tháng 4 năm 2022)

*** Bị đơn:** Lê Văn H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Ngọc Q – Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc S - Chủ tịch

2. Nguyễn Thị L, sinh năm 1937

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Phạm Duy M, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số N H, khu phố , phường , thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

Là người đại diện theo uỷ quyền. (Văn bản uỷ quyền ngày 22 tháng 6 năm 2022)

3. Phan Thị L, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

4. Lê Văn Ph, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

5. Lê Quốc Th, sinh năm 1998

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

6. Lê Ngọc Nhã T, sinh năm 2005

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

7. Lê Ngọc Anh Th, sinh năm 2005.

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

*** Người làm chứng:**

1. Lương Thanh A, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp Th H, xã B N, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

2. Trần Văn H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

3. Lê Thị T, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

4. Lê Thị T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

5. Lê Văn Ph, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

6. Lê Văn H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp , xã Ph B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

7. Lê Thị Th, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

Anh M, anh H, chị L, những người làm chứng và Luật sư Q có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện của ông Lê Văn A là nguyên đơn cũng như tại phiên tòa ông Phạm Duy M là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Anh H là con trai và chị L là con dâu của ông A, bà L.

Năm 2010, ông A và bà L có thỏa thuận với vợ chồng anh H, chị L và các con trong gia đình về việc tặng cho vợ chồng anh H, chị L quyền sử dụng đất với điều kiện anh H, chị L phải nuôi cha mẹ suốt đời.

Ngày 24 tháng 11 năm 2010, ông A và bà L làm thủ tục tặng cho anh H, chị L quyền sử dụng đất với diện tích 7.968,08m². Do hợp đồng không cho phép quy định điều kiện tặng cho nên hợp đồng chỉ ghi là tặng cho diện tích như nêu trên.

Quá trình chung sống thì vợ chồng anh H có hành vi ngược đãi cha mẹ nên vợ chồng ông A, bà L phải đến nhà người con khác sinh sống nhờ.

Nay tại Tòa, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 240, quyền số 01/2010 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân xã L Th, thị xã Gò Công đối với thửa đất 913 (Thửa cũ 420), tờ bản đồ số 08 tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L với anh Lê Văn H, chị Phan Thị L;

+ Yêu cầu anh H, chị L cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông A, bà L diện tích 3.984,04m² tại vị trí có căn nhà kiên cố;

+ Yêu cầu anh H, chị L cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông A, bà L căn nhà kiên cố và công trình xây dựng trên phần đất yêu cầu trả.

Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Với các căn cứ sau:

- Gia đình các anh chị em của anh H đều xác nhận ông A, bà L cho vợ chồng anh H, chị L đất có điều kiện là phải nuôi cha mẹ suốt đời.

Nay vợ chồng anh H, chị L vi phạm điều kiện đó và đã thừa nhận là không nuôi cha mẹ nữa;

- Cho đất không cho nhà vì căn nhà này là của vợ chồng ông A tạo dựng từ tiền bán đất của ông bà.

Đối với căn nhà của anh Ph trên đất tranh chấp thì không yêu cầu Tòa án giải quyết và vẫn để cho anh Ph sử dụng.

** Anh Lê Văn H là bị đơn trình bày tại phiên tòa:*

Cha, mẹ anh có tất cả 11 người con và có 8,6 ha đất gồm 4,6 ha tại Đồng Nai và 04 ha ở Long Thuận, thị xã Gò Công.

Đất ở Đồng Nai chia cho anh T là 1,3 ha; chia cho anh H là 1,7 ha; chia cho chị Th là 1 ha; chị T là 6.000m²;

Đất ở xã Long Thuận, thị xã Gò Công chia cho 06 người là chị T 5.000m²; anh Đ là 5.000m²; anh Ph là 6.000m²; anh Ph là 4.000m²; chị Th là 2.000m²; chia cho anh là 3.000m² phần này anh đã chuyển nhượng năm 2002 để xây nhà sát bên gia đình cha mẹ vợ. Chuyển nhượng cho ông Dương Bội Kh 5.000m² và chuyển nhượng cho Trần Văn H 2.000m². Phần còn lại 8.000m² cha mẹ canh tác.

Năm 2009, cha anh kêu anh về ở chung; năm 2010, cha mẹ anh tặng cho vợ chồng anh toàn bộ diện tích 8.000m². Đất này không có lối đi nên vợ chồng anh đã nhận chuyển nhượng của chị Th một phần đất giáp ranh để làm lối đi, chính vì có lối đi nên giá trị đất tăng cao và cha mẹ bị các anh chị tác động nên mới khởi kiện yêu cầu đòi lại đất, nhà.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A vì:

- Cha mẹ cho trong hợp đồng không ghi là cho có điều kiện;
- Cha mẹ anh chị hiện nay đã không còn ở đây nếu họ về thì anh chị tiếp tục chăm sóc;
- Các anh chị của anh H đều được cha mẹ cho đất nhiều hơn mà bản thân vợ chồng anh chị lại là người nuôi cha mẹ nhiều nhất, nuôi đã 14 năm;
- Đất để lại là nuôi cha mẹ và nuôi con.
- Đất này hiện nay anh chị đang quản lý và đã đứng tên xong.
- Tại phiên tòa anh H thừa nhận lời khai của chị T, chị T, chị Th, anh Ph, anh Ph là “*Trước khi cho đất gia đình có họp mặt để thống nhất việc cha mẹ cho đất vợ chồng anh H với điều kiện phải chăm sóc cha mẹ đến hết đời nhưng gần một năm nay thì anh H, chị L không chăm sóc, bỏ mặt cha mẹ và cha mẹ phải đi đến nhà người con khác sinh sống*” chỉ nói sai một chỗ là nói anh không chăm sóc cha mẹ là không đúng vì vợ chồng anh có chăm sóc.

Tiền xây nhà là do chuyển nhượng đất cho ông Bội Kh để xây nên không đồng ý trả nhà.

** Chị Phan Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vợ chồng chị trước đây chăn nuôi thu nhập của cả hai mỗi tháng là 15.000.000 đồng và số tiền này để chăm lo cho gia đình anh chị với 03 người con đang tuổi ăn học. Quyền sử dụng đất cha mẹ cho không điều kiện. Cha mẹ về thì vợ chồng chị nuôi chứ không đồng ý trả đất và nhà.

** Anh Lê Quốc Th, chị Lê Ngọc Nhã T, chị Lê Ngọc Anh Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại Tòa:*

Thông nhất theo ý kiến của cha mẹ anh chị là không đồng ý trả nhà, đất vì đã tặng cho rồi. Cha anh chị để dành nuôi anh chị, sau này tặng cho lại anh chị và nếu cha mẹ có đòi lại thì anh chị cũng không trả.

** Ủy ban nhân dân xã L Th, thị xã Gò Công là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình:*

Ngày 24 tháng 11 năm 2010, ông A và bà L đến Ủy ban nhân dân xã L Th ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H, chị L trong lúc tinh thần minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ngoài những điều khoản ghi trong hợp đồng thì ông A, bà L không yêu cầu điều kiện gì khác.

** Anh Lê Văn Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Trên đất tranh chấp có căn nhà của anh, trước khi cất nhà anh có gặp cha là ông A và anh H để hỏi xin cất ở tạm vì lúc đó còn khó khăn. Cha và anh H đồng ý nên anh mới cất.

Trước khi cha mẹ anh tặng cho vợ chồng anh H đất thì có hợp gia đình có mặt đầy đủ cha mẹ, anh chị em và vợ chồng anh H là cho đất với điều kiện là vợ chồng anh H phải nuôi cha mẹ đến già đến hết đời. Hiện nay cha mẹ không còn ở với vợ chồng anh H vì họ không chăm sóc.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công đã căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147, 163, 165, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 125, 126, 470 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 120, 121, 462, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 10 Điều 03 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A:

* Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 240, quyền số 01/2010 ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất 913, tờ bản đồ số 08 tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L với anh Lê Văn H, chị Phan Thị L.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

* Buộc anh Lê Văn H, chị Phan Thị L, anh Lê Quốc Th, chị Lê Ngọc Nhã T, chị Lê Ngọc Anh Th cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L:

- Phần đất ONT diện tích 300m^2 + CLN diện tích $3.679,9\text{m}^2$. Tổng diện tích là $3.979,9\text{m}^2$. Vị trí:

+ Đông giáp phần đất còn lại của anh Lê Văn H và chị Phan Thị L số đo 102,94m;

+ Tây giáp Lê Minh Th số đo 6,12m; giáp Trần Thị T số đo 16m; giáp Lê Văn N số đo 06m; giáp Nguyễn Thị Bích Th số đo 06m; giáp Lê Bạch T số đo 13,71m, 1,71m, 19,54m, 2,60m; Lê Thị T số đo 27,34m; Phạm Thị Kim T số đo 5,99m;

+ Nam giáp phần đất còn lại của anh Lê Văn H, chị Phan Thu L số đo 18m và 24,49m;

+ Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 913 số đo 36,47m.

Thuộc 01 phần của thửa 913, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01615 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 4 năm 2015 cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L đứng tên tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Có sơ đồ kèm theo

Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất theo Bản án này ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Nhà chính cấu trúc: Cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, diện tích $263,04\text{m}^2$;

- Nhà phụ cấu trúc: Cột bê tông, vách lá, nền xi măng, mái tole, diện tích $171,41\text{m}^2$;

- Nhà tắm cấu trúc: Có hầm tự hoại, xây bằng gạch;

- Mái che cấu trúc mái tole, không vách, nền ceramic, diện tích $87,42\text{m}^2$;

- Hàng rào cột móng bê tông, lưới B40 dài 18m, 24,49m, 102,94m.

Xây trên thửa 913, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01615 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 4 năm 2015 cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L đứng tên tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Buộc anh Lê Văn H, chị Phan Thị L cùng có nghĩa vụ giao cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L:

- 11 cây mít loại C;

- 10 cây xoài loại C;
- 09 cây sa bô loại B1;
- 04 cây khế đường kính gốc trên 30cm;
- 01 cây khế đường kính gốc trên 20cm;
- 08 cây mai đường kính từ 5 đến dưới 10cm;
- 05 cây mai đường kính từ 2cm đến dưới 5cm;
- 04 cây vú sữa. Loại đang cho trái;

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trồng trên thửa 913, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01615 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp ngày 10 tháng 4 năm 2015 cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L đứng tên tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L giá trị tính bằng Việt Nam đồng của các cây trồng gồm: 11 cây mít loại C; 10 cây xoài loại C; 09 cây sa bô loại B1; 04 cây khế đường kính gốc trên 30cm; 01 cây khế đường kính gốc trên 20cm; 08 cây mai đường kính từ 5 đến dưới 10cm; 05 cây mai đường kính từ 2cm đến dưới 5cm với số tiền 42.781.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi một nghìn đồng*).

Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Lê Văn H và chị Phan Thị L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

* Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01615 mà Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 4 năm 2015 cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L đứng tên để cấp lại cho đúng với diện tích đất và tên chủ sử dụng theo Bản án này.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả tiền, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024 anh Lê Văn H có đơn kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, anh H giữ yêu cầu kháng cáo; yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Cần xem xét đánh giá chứng cứ cho toàn diện, hợp đồng tặng cho ngày 24/11/2010 không thể hiện rõ về điều kiện, cần thiết phải được làm rõ. Anh H không vi phạm nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng, không ngược đãi cha mẹ, không có căn cứ cho rằng anh H nuôi cha mẹ đã 10 năm không nuôi dưỡng nữa, vợ chồng anh H là do được cha mẹ kêu về sinh sống. Đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu của anh H.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng 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: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ ông A cho anh H, chị L là có điều kiện; anh H đã vi phạm về điều kiện tặng cho thì yêu cầu lấy lại tài sản của ông A là có căn cứ pháp luật; đối với cây trồng trên đất cần sửa lại cho phù hợp thực tế theo biên bản thẩm định; không cần thiết phải huỷ hợp đồng tặng cho ngày 24/11/2010, chỉ cần tuyên bố vô hiệu một phần là phù hợp. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần 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, lời trình bày của đương sự, của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Ông Lê Văn A có quyền sử dụng nhiều thửa đất, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất tranh chấp vào ngày 22/02/1997, sau ông được cấp đổi lại vào ngày 23/02/2009. Năm 2010 ông có ý chí tặng cho và có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa 1255 + 1256 + 1132 và 1134 với tổng diện tích 7.968,08m² cho con ruột là Lê Văn H và con dâu là Phan Thị L, hợp đồng được chứng thực ngày 24/11/2010 (diện tích đất tặng cho có thấp hơn so với diện tích ông A được cấp quyền sử dụng) và có căn nhà trên đất. Sau khi được tặng cho thì anh Lê Văn H và chị Phan Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 10/4/2015 với diện tích 9.927,2m² có số thửa 420, sau anh H có chuyển nhượng một phần diện tích và được thay đổi là số thửa 913 có diện tích 9.354m² ngày 05/8/2019.

Đến năm 2022 ông A khởi kiện yêu cầu anh H và chị L phải giao trả lại ½ diện tích đã tặng cho và căn nhà trên đất với lý do anh H với chị L vi phạm điều kiện khi tặng cho là phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng ông A là cha mẹ của anh H.

[II]- Qua xem xét tài liệu, chứng cứ cho thấy vợ chồng ông A và bà L có thể hiện ý chí tặng cho diện tích đất cho vợ chồng anh H, sau khi được đứng tên quyền sử dụng, quá trình sinh sống thì vợ chồng anh H không thực hiện nghĩa vụ đối với

cha mẹ là ông A và bà L, không chăm sóc, nuôi dưỡng, ông A và bà L phải tới sinh sống cùng với người con khác trong gia đình. Các người con của ông A đều xác nhận khi thực hiện tặng cho có hợp gia đình, đưa ra điều kiện đối với vợ chồng anh H là phải thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ suốt đời; cho biết anh H không chăm sóc dẫn đến vợ chồng ông A sinh sống cùng người con khác; anh H có nêu ý kiến là anh đã chăm sóc cha mẹ 10 năm rồi, nên các anh chị em khác phải cùng có nghĩa vụ chăm sóc cha mẹ. Cơ sở này cho thấy khi xác lập hợp đồng tặng cho là có điều kiện, lời trình bày của anh H thể hiện rõ anh H cùng với vợ đã vi phạm về điều kiện, không thực hiện nghĩa vụ, vi phạm về đạo đức là con cái phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ. Căn cứ về xác lập hợp đồng tặng cho có điều kiện, vợ chồng anh H đã vi phạm điều kiện, không thực hiện nghĩa vụ, thì ông A có quyền đòi lại tài sản là phù hợp theo quy định pháp luật tại Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015.

[II.3]- Về căn nhà và công trình phụ trên đất, qua xem xét là do ông A bỏ tiền ra xây cất, do ông A có chuyển nhượng đất cho ông Dương Bội Kh và Trần Văn H vào năm 2010, có tiền và được xây cất trong thời gian đó; trong khi anh H sống bên vợ, điều kiện khó khăn mới được ông A kêu về cho đất và sinh sống, năm 2019 anh H mới chuyển nhượng một phần diện tích thì anh H cho rằng nhà là do anh bỏ tiền ra xây cất là không có căn cứ. Do anh H sinh sống cùng vợ và các con tại căn nhà này, nên buộc anh H cùng vợ, các con giao trả căn nhà cho vợ chồng ông A là phù hợp.

[III]- Bản án sơ thẩm quyết định buộc vợ chồng anh H, vợ là chị L, cùng các con là Lê Quốc Th, Lê Ngọc Nhã T, Lê Ngọc Anh Th giao trả nhà và đất cho vợ chồng ông A là có căn cứ và phù hợp. Tuy nhiên, ông A chỉ yêu cầu vợ chồng anh H giao trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất đã tặng cho và căn nhà trên đất, bản án sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2010 là không phù hợp; do từ hợp đồng tặng cho anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu huỷ hợp đồng tặng cho thì giấy chứng nhận cấp cho anh H không có giá trị pháp lý, trong khi anh H vẫn có quyền sử dụng phần diện tích còn lại. Hợp đồng ngày 24/11/2010 do anh H và chị L vi phạm điều kiện, nên cần tuyên bố vô hiệu một phần tương ứng với diện tích ông A yêu cầu lấy lại là 3.979,9m², không cần thiết phải huỷ hợp đồng tặng cho ngày 24/11/2010, ông A được giao lại tài sản đã tặng cho, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận cho ông A theo quyết định của bản án. Bên cạnh đó, đối với cây trồng trên đất, phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa đúng với biên bản thẩm định, định giá ngày 25 tháng 8 năm 2022, bên cạnh những thiếu sót tại phần quyết định của bản án, cần thiết phải được sửa chữa cho phù hợp và đảm bảo việc thi hành bản án.

[IV]- Từ những cơ sở pháp lý, phân tích đã nêu: Không chấp yêu cầu kháng cáo của anh H. Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư không phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên không được chấp nhận.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định.

[V]- 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 125, 135, 470 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 120, 130, 462, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 10 Điều 03, Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

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

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

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A:

2.1- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 240, quyền số 01/2010 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất 913, tờ bản đồ số 08 tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L với anh Lê Văn H, chị Phan Thị L vô hiệu một phần đối với diện tích 3.979,9m².

2.2- Buộc anh Lê Văn H, chị Phan Thị L, anh Lê Quốc Th, chị Lê Ngọc Nhã T, chị Lê Ngọc Anh Th cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích 3.979,9m² (có 300m² đất ONT và 3.679,9m² đất CLN), trong diện tích 9.927,2m² thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01615 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 4 năm 2015 cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L đứng tên (được cấp đổi thửa số 913 có diện tích 9.354m² ngày 05 tháng 8 năm 2019) tại ấp Th H, xã L Th, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Có tứ cận như sau:

- Đông giáp đường đi xi măng
- Nam giáp đường đi xi măng

- Tây giáp Lê Minh Th số đo 6,12m; giáp Trần Thị T số đo 16m; giáp Lê Văn N số đo 06m; giáp Nguyễn Thị Bích Th số đo 06m; giáp Lê Bạch T số đo 13,71m, 1,71m, 19,54m, 2,60m; Lê Thị T số đo 27,34m; Phạm Thị Kim T số đo 5,99m;

- Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 913 số đo 36,47m. (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị L liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2.3- Buộc anh Lê Văn H, chị Phan Thị L, anh Lê Quốc Th, chị Lê Ngọc Nhã T, chị Lê Ngọc Anh Th cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L căn nhà và công trình phụ gắn với căn nhà trên diện tích 3.979,9m², cụ thể như sau:

- Nhà chính cấu trúc: Cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, diện tích 263,04m²;

- Nhà phụ cấu trúc: Cột bê tông, vách lá, nền xi măng, mái tole, diện tích 171,41m²;

- Nhà tắm cấu trúc: Có hầm tự hoại, xây bằng gạch;

- Mái che cấu trúc mái tole, không vách, nền ceramic, diện tích 87,42m²;

- Hàng rào cột móng bê tông, lưới B40 dài 18m, 24,49m, 102,94m.

2.4- Anh Lê Văn H, chị Phan Thị L cùng có nghĩa vụ giao cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L cây trồng trên đất, gồm có:

- 05 cây mít loại C;

- 10 cây xoài loại C;

- 09 cây sa bô loại B1;

- 04 cây khế đường kính gốc trên 30cm;

- 08 cây mai đường kính từ 5 đến dưới 10cm;

- 05 cây mai đường kính từ 2cm đến dưới 5cm;

- 04 cây vú sữa. Loại đang cho trái;

2.5- Ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Văn H và chị Phan Thị L giá trị cây trồng trên đất với số tiền là 41.131.000 đồng (*Bốn mươi một triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng*).

Kể từ ngày anh Lê Văn H và chị Phan Thị L có đơn yêu cầu thi hành án; ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị L phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí:

Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. được miễn trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012044 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Gò Công;
- CC THADS thị xã Gò Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Ngọc Giàu