

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 155/2022/DS-PT

Ngày: 11/7/2022

V/v tranh chấp: “Tranh chấp hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận 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: Bà **Nguyễn Ái Đoan**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Ông Trần Văn Đạt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 05 năm 2022 về tranh chấp “Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 05 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Rĩ**, sinh năm 1943 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thị Huỳnh Như**, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đăng Phong Trên, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh

Tiền Giang.

Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2021.

- *Bị đơn*: Chị **Nguyễn Thị Ngọc Trang**, sinh năm 1984(Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Khương Ninh, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Chị **Nguyễn Thị Hương**, sinh năm 1963(Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Phú Hậu 3, xã Hậu Mỹ Bắc A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chị **Nguyễn Thị Thu**, sinh năm 1967(Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Phú Quới, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

3/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết Lệ**, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Thới Hòa, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

4/ Chị **Nguyễn Thị Ngọc Bích**, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5/ Anh **Nguyễn Chí Công**, sinh năm 1975(Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

6/ Chị **Nguyễn Thị Ngọc Dung**, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Thạnh Phong, xã Yên Luông, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

7/ Bà **Nguyễn Thị Ngọc Nhạn**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp số 19, khóm Tân Bình, phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

8/ Anh **Nguyễn Phước Tiến**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Khương Ninh, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

9/ Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Thanh Bình** - Chức vụ: Chủ tịch(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

10/ Văn phòng Công chứng **Nguyễn Hoàng Kha**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hoàng Kha** - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

11/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Ngọc Hải** - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 371, đường Hùng Vương, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Trang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Trần Thị Rỉ trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Đại là vợ chồng, ông Đại chết ngày 11/3/2018, không để lại di chúc. Ông bà chung sống có 08 người con gồm: Nguyễn Thị Ngọc Trang, Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Thu, Nguyễn Thị Tuyết Lệ, Nguyễn Thị Ngọc Bích, Nguyễn Chí Công, Nguyễn Thị Ngọc Dung, Nguyễn Thị Ngọc Nhạn.

Trong thời gian chung sống, vợ chồng bà đã tạo lập các tài sản chung là quyền sử dụng đất gồm:

Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.859,6m², loại đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00082 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho bà và ông Đại đứng tên, đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.240,1m², loại đất thổ + đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00079 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho vợ chồng bà đứng tên, đất tại ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.589,2m², loại đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00081 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho vợ chồng bà đứng tên, đất ở ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Trên thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28 có căn nhà kết cấu: Mái tol, nền đất, vách tường của vợ chồng bà xây dựng năm 2005 và một số cây trồng trên đất.

Ngày 18/12/2017, vợ chồng bà đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất số 571, 215 cho con gái tên Nguyễn Thị Ngọc Trang với điều kiện là Trang phải chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng tôi đến cuối đời. Riêng thửa đất số 569 thì vợ chồng bà không có tặng cho Trang mà để lại dưỡng già. Tuy nhiên, khi làm thủ tục tặng cho thì vợ chồng bà đã ký tên tặng cho luôn Ngọc Trang do vợ chồng bà già cả nhầm lẫn nên đã ký tên tặng cho.

Mặc dù, Ngọc Trang đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên nhưng thực tế vợ chồng bà quản lý, sử dụng đất, sau khi ông Đại chết thì đất do bà quản lý, sử dụng và cho con gái tên Nguyễn Thị Thu thuê thửa đất số 215, 569 và cho con trai tên Nguyễn Chí Công thuê thửa đất số 571 để lấy tiền trả nợ của vợ chồng bà trước đây, cho thuê mỗi năm 10.000.000 đồng từ tháng 8/2017 đến nay.

Trước đây, Ngọc Trang sống bên chồng đến khi ông Đại chết thì đến tháng 6/2018 thì Trang về nhà bà sống cho đến nay nhưng Trang không chăm sóc, nuôi dưỡng bà, thậm chí có lời lẽ chửi mắng bà, bà buồn, lo sợ nên không dám ngủ ở nhà mà qua nhà hàng xóm ngủ. Việc ăn uống, bà ăn riêng và tự lo, khi bà bệnh thì cũng tự đi khám bệnh chứ Trang không có chăm sóc cho bà.

Nay, do bà tuổi đã cao, không ai chăm sóc, tặng cho đất cho Trang để Trang chăm sóc bà nhưng Trang cũng không chăm sóc, nuôi dưỡng nên bà khởi kiện, bà xác định chỉ yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy các giấy đồ cấp cho Trang đứng tên để bà được quyền $\frac{1}{2}$ các thửa đất số 571, 215, 569 cho bà, phần của ông Đại đã tặng cho rồi, bà không có ý kiến, không tranh chấp. Theo đơn khởi kiện thì bà yêu cầu trả lại hết toàn bộ các thửa đất nêu trên, nay bà tự nguyện thay đổi yêu cầu như nêu trên. Đối với căn nhà trên thửa đất số 571, bà không tranh chấp chia di sản thừa kế, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Trang trình bày: Chị là con của bà Rĩ và ông Đại, cha chị chết năm 2018, không để lại di chúc. Trước đây cha mẹ chị có tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất như lời mẹ chị trình bày.

Ngày 18/12/2017 thì cha mẹ chị đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất ở các thửa đất số 571, 215, 569 cho chị, hợp đồng tặng cho được Văn

phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha công chứng. Sau đó, chị đã được đứng tên quyền sử dụng đất như sau:

+ Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.859,6m², loại đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/01/2018 cho chị đứng tên, đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

+ Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.240,1m², loại đất thổ + đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/01/2018 cho chị đứng tên, đất tại ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

+ Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.589,2m², loại đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00081 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho ông Đại, bà Rỉ đứng tên, đất ở ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang. Đã được điều chỉnh ở trang 3 tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Trang theo hồ sơ số 000081.TA.001 ngày 27/12/2017.

Trên thửa đất số 571 có ngôi nhà của cha mẹ chị xây dựng, hiện nay chị và chồng tên Nguyễn Phước Tiến sống chung trong một nhà với bà Rỉ. Trước đây, chị đi làm, mẹ chị ở nhà nấu cơm cho vợ chồng chị ăn nhưng do giữa chị và mẹ có lời qua tiếng lại nên khoảng 01 năm nay mẹ chị đã ăn riêng, chị cho tiền, mua gạo cho bà thì bà cũng không nhận. chị đi làm công nhân từ sáng sớm đến chiều tối mới về, chị có biết mẹ không có ngủ ở nhà nhưng ngủ ở đâu thì chị không biết.

Lời khai của mẹ chị cho rằng chị không có chăm sóc, nuôi dưỡng, mắng chửi bà là không có.

Nay, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Rỉ, chị không đồng ý trả lại đất cho bà vì chị đã được tặng cho đúng quy định và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu, Nguyễn Thị Tuyết Lệ, Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Chí Công cùng trình bày: Các anh chị là con của ông Đại, bà Rỉ. Ông Đại chết năm 2018, không để lại di chúc. Trước khi ông chết thì cha mẹ anh chị có tặng cho đất cho chị Trang với điều kiện là chị Trang phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà đến cuối đời nhưng từ khi đứng tên đất thì chị Trang không nuôi, không chăm sóc để bà tự lo. Nay, các

anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Rĩ. Đối với ngôi nhà trên đất là của cha mẹ anh chị, cha anh chị đã chết, anh chị thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu chia di sản thừa kế trong vụ kiện này.

Theo án sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc Dung, Nguyễn Thị Ngọc Nhạn trình bày: Hai chị là con của ông Đại và bà Rĩ. Cha hai chị chết năm 2018, không để lại di chúc. Ngôi nhà trên đất là của cha mẹ. Nay, hai chị thống nhất với lời trình bày của chị Trang. Trang đã được đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp nên thuộc quyền sử dụng đất của Trang. Hai chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Rĩ. Đối với ngôi nhà và các tài sản khác, hai chị thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phước Tiến trình bày: Anh là chồng của Nguyễn Thị Ngọc Trang, vợ chồng anh đang sống chung với mẹ vợ là bà Trần Thị Rĩ. Anh là con rể nên không có liên quan gì đến các phần đất đang tranh chấp nên anh không có ý kiến gì và anh xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ông Đại, bà Rĩ là chủ sử dụng các thửa đất như sau: Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.589,2m²; thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.859,6m² và thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.240,1m².

Ngày 18/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha, ông Đại, bà Rĩ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha công chứng, chị Trang nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây, đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nhận tặng cho.

Qua thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện và sau khi có thông báo của Cơ quan Thuế về việc người sử dụng đất không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngày 27/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây xác nhận nội dung tặng cho chị Trang vào trang 3 giấy chứng nhận số vào sổ CH00081 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho ông Đại, bà Rĩ. Bên cạnh đó, luân chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho chị Trang các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận số vào sổ CS09092 ngày 23/01/2018, thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.240,1m²; giấy chứng nhận số vào sổ

CS09101 ngày 30/01/2018, thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.859,6m².

Về trình tự thủ tục tiếp nhận và giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Đại, bà Rĩ sang cho chị Trang đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây, Văn phòng đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đúng quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Do đó, đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và môi trường không có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, trong quá trình xem xét, giải quyết vụ án, Tòa án có những căn cứ cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Đại, bà Rĩ sang cho chị Trang là chưa phù hợp dẫn đến phải hủy và kéo theo việc hủy bỏ kết quả của việc tặng cho quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận đã cấp, thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ Bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thực hiện.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha trình bày:

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do vi phạm điều kiện tặng cho đối với Hợp đồng tặng cho số 003964 được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha ngày 18/12/2017 và Hợp đồng tặng cho số 003963 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha ngày 18/12/2017, thời điểm công chứng các bên không đề cập và không yêu cầu ghi nhận về điều kiện tặng cho trong hợp đồng, do vậy Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha đã thực hiện đúng yêu cầu của các bên tham gia hợp đồng, đồng thời cũng không biết về điều kiện tặng cho.

Yêu cầu tuyên bố do nhằm lẫn đối với Hợp đồng tặng cho số 003962 được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha ngày 18/12/2017: Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha đã thực hiện đúng thủ tục, quy trình công chứng theo quy định pháp luật; công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của công chứng viên theo quy định pháp luật, đã giải thích quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng các bên đã đồng ý và ký tên vào hợp đồng thì không thể nào xảy ra việc nhằm lẫn đối tượng hợp đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 462, 457, 459, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 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 án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Rĩ.

- Hủy một phần của các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha công chứng:

+ Hợp đồng công chứng số 003962, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rĩ với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28.

+ Hợp đồng công chứng số 003963, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rĩ với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 29.

+ Hợp đồng công chứng số 003964, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rĩ với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28.

- Bà Trần Thị Rĩ được quyền sử dụng:

+ Diện tích 1.620m², loại đất ở nông thôn (100m²) + đất trồng cây lâu năm (1.520m²), thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/01/2018 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đứng tên, đất tại ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Có vị trí như sau:

- Đông giáp đường đá;

- Tây giáp đất anh Nguyễn Chí Công;

- Nam giáp đất bà Trần Thị Ba, ông Trương Văn Cửa, ông Trương Văn Tám;

- Bắc giáp đất của chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

+ Diện tích 929,7m², loại đất trồng lúa, thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/01/2018 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đứng tên, đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Có vị trí như sau:

- Đông giáp đất ông Phạm Tấn Thành;

- Tây giáp đất chị Nguyễn Thị Ngọc Trang;

- Nam giáp bờ kênh, kênh;

- Bắc giáp đất chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

+ Diện tích 1.294,6m², loại đất trồng lúa, thửa đất số 215, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00081 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rỉ đứng tên được điều chỉnh trang 3 tặng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang theo hồ sơ số 00081.TA.001 ngày 27/12/2017, đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Có vị trí như sau:

- Đông giáp đất ông Phạm Tấn Thành;

- Tây giáp đất ông Nguyễn Ngọc Sơn;

- Nam giáp bờ kênh, kênh;

- Bắc giáp đất chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

(tất cả các phần đất có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại theo quy định pháp luật.

- Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Rỉ về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc Trang, anh Nguyễn Phước Tiến di dời đồ đạc và trả lại cho bà căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 571 đang bị chiếm dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Rỉ về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang trên cơ sở các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/10/2021, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Trang có đơn kháng cáo với nội dung: Sửa toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 182/2021/DS-ST ngày 29/09/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, cụ thể không đồng ý yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị Rỉ; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Ông Đại, bà Rí trước đây có các thửa đất 569, 571, 215 là tài sản của ông Đại, bà Rí. Năm 2017 ông Đại, bà Rí tặng cho chị Trang. Tuy trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có ghi điều kiện tặng cho là để chị Trang chăm sóc, nuôi dưỡng ông D9a5i, bà Rí. Nhưng sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất thì chị Trang chăm sóc bà Rí không tốt. Bản án sơ thẩm xử là hợp tình, hợp lý. Do đó, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Luật sư Trần Ngọc Quang bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang trình bày: Ông Đại và bà Rí ký các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Trang, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện được tặng cho quyền sử dụng đất. Từ khi chị Trang được tặng cho quyền sử dụng đất thì bà Rí vẫn được cho thuê và hưởng lợi từ các phần đất này. Việc tặng cho này là không có nhằm lẫn. Riêng đối với thửa 571 bà Rí vẫn tiếp tục canh tác. Tuy chị Trang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị Trang vẫn không được hưởng lợi gì đối với các thửa đất này. Quyền lợi khai thác các thửa đất do bà Rí hưởng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Trang, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do chị Nguyễn Thị Ngọc Trang nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Trang: Nguồn gốc 03 thửa đất tranh chấp là của bà Trần Thị Rí và ông Nguyễn

Văn Đại, bà Rĩ và ông Đại được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011. Chị Nguyễn Thị Ngọc Trang là con của bà Rĩ và ông Đại. Năm 2017 bà Rĩ và ông Đại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp cho chị Trang, hợp đồng được công chứng chứng thực. Ngày 23/01/2018 chị Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 571, diện tích 3249,1m². Ngày 30/01/2018 chị Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 569, diện tích 1.859,6m². Đối với thửa 215, diện tích 2.589,2m² điều chỉnh trang 3 tặng cho chị Trang theo hồ sơ số 000081.TA.001 ngày 27/12/2017. Địa chỉ các thửa đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Ngoài 03 thửa đất đang tranh chấp thì bà Rĩ và ông Đại không còn tài sản nào khác.

Theo bà Rĩ trình bày việc bà và ông Đại tặng cho cho chị Trang là có điều kiện, đó là chị Trang sẽ chăm sóc và nuôi dưỡng bà Rĩ và ông Đại. Năm 2018 ông Đại chết.

Tòa án sơ thẩm xác minh những người hàng xóm của bà Rĩ là ông Trương Văn Tám, bà Phạm Thị Nhơn, bà Trần Thị Kim Hoàng thì được họ cung cấp như sau: Theo ông Trương Văn Tám cho biết: Ông có nghe nói vợ chồng bà Rĩ cho đất cho con gái là Ngọc Trang, cuộc sống giữa hai mẹ con thế nào thì ông không biết, gần đây ông có nghe bà Rĩ nói giữa hai mẹ con có mâu thuẫn nhau do chị Trang không nuôi dưỡng bà. Theo bà Phạm Thị Nhơn cho biết: Bà Rĩ có đến nhà bà ngủ nhờ nhưng không thường xuyên. Bà có nghe bà Rĩ nói lại giữa bà Rĩ và chị Trang là con của bà không có vui vẻ và thường xuyên mâu thuẫn với nhau. Theo bà Trần Thị Kim Hoàng cho biết: Bà nghe nói trước đây bà Rĩ có cho đất con gái là Ngọc Trang, mục đích là để nuôi ông bà nhưng Ngọc Trang không có nuôi, cuộc sống của bà Rĩ thế nào thì bà không biết rõ, gần đây bà có nghe nói bà Rĩ nói giữa hai mẹ con có mâu thuẫn nhau, do chị Trang không nuôi dưỡng bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Trang trình bày: Lúc về sống chung chị có chăm sóc nhưng bà Rĩ thừa chị mới không lo. Bà Rĩ có ăn riêng trước khi bà Rĩ kiện chị, chị đi làm tăng ca về trễ, bà Rĩ ở nhà buồn không ai tâm sự có ngủ mấy tháng ở nhà hàng xóm, qua tết mới đi luôn. Chị không có động viên bà Rĩ về việc ăn ngủ riêng. Chi phí bà Rĩ sinh hoạt hàng ngày do bà Rĩ trông trọt.

Mặc dù trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện nhưng trên thực tế sau khi được tặng cho đất chị Trang không chăm sóc nuôi dưỡng bà Rĩ, bà Rĩ phải đi ở và ngủ tạm ở nhà hàng xóm và tự nuôi sống bản thân như lời thừa nhận của chị Trang tại Tòa sơ thẩm. Bà Rĩ không còn tài

sản nào khác. Như vậy có đủ cơ sở xác định, ý chí của bà Rỉ tặng cho đất chị Trang là để chị Trang chăm sóc và nuôi dưỡng bà nhưng chị Trang đã không thực hiện. Tại khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự 2015 quy định “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 tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”

Từ những phân tích trên, xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Rỉ là có căn cứ pháp luật.

Chị Trang kháng cáo nhưng không cung cấp cứ gì mới để chứng minh nên yêu cầu kháng cáo của chị Trang là không có căn cứ pháp luật.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm chị Trang chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Trang.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 182/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 462, 457, 459, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Rỉ.

- Hủy một phần của các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha công chứng:

+ Hợp đồng công chứng số 003962, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rỉ với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28.

+ Hợp đồng công chứng số 003963, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rỉ với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 29.

+ Hợp đồng công chứng số 003964, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rỉ với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28.

- Bà Trần Thị Rỉ được quyền sử dụng:

+ Diện tích 1.620m², loại đất ở nông thôn (100m²) + đất trồng cây lâu năm (1.520m²), thửa đất số 571, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/01/2018 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đứng tên, đất tại ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Có vị trí như sau:

- Đông giáp đường đá;

- Tây giáp đất anh Nguyễn Chí Công;

- Nam giáp đất bà Trần Thị Ba, ông Trương Văn Cửa, ông Trương Văn Tám;

- Bắc giáp đất của chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

+ Diện tích 929,7m², loại đất trồng lúa, thửa đất số 569, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/01/2018 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang đứng tên, đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Có vị trí như sau:

- Đông giáp đất ông Phạm Tấn Thành;

- Tây giáp đất chị Nguyễn Thị Ngọc Trang;

- Nam giáp bờ kênh, kênh;

- Bắc giáp đất chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

+ Diện tích 1.294,6m², loại đất trồng lúa, thửa đất số 215, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00081 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 01/12/2011 cho ông Nguyễn Văn Đại, bà Trần Thị Rỉ đứng tên được điều chỉnh trang 3 tặng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang theo hồ sơ số 00081.TA.001 ngày

27/12/2017, đất tại ấp Phú Trung, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang. Có vị trí như sau:

- Đông giáp đất ông Phạm Tấn Thành;
- Tây giáp đất ông Nguyễn Ngọc Sơn;
- Nam giáp bờ kênh, kênh;
- Bắc giáp đất chị Nguyễn Thị Ngọc Trang.

(tất cả các phần đất có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại theo quy định pháp luật.

- Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Rì về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc Trang, anh Nguyễn Phước Tiến di dời đồ đạc và trả lại cho bà căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 571 đang bị chiếm dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Rì về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Trang trên cơ sở các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Về án phí dân sự: Chị Nguyễn Thị Ngọc Trang phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0005751 ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây tỉnh Tiền Giang.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thị Tuyết Linh

Trần Văn Đạt

Nguyễn Ái Đoan

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS h. Gò Công Tây, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Doan

