

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 384/2025/DS-PT

Ngày: 26 - 6 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và
đòi 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 Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Ông Võ Trung Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 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: 837/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1926.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2020).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Bé N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Hữu N1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 7 T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2025).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1966; (xin vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm 1991; (xin vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Kiều T2, sinh năm 1996; (xin vắng mặt).

3.4. Ông Ngô Văn G, sinh năm 1985; (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ông Nguyễn Trọng P, sinh năm 2005. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Ngọc P1, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

3.7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

3.8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

3.9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

3.10. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1981 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.11. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.12. Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện theo pháp luật*: Ông Bùi Văn Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Á.

5. Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Á có đại diện theo ủy quyền là chị Lê Thị Hồng T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Á có quyền sử dụng đất diện tích 2.049,9m² thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02499 ngày 10/4/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị Á đứng tên. Vào ngày 20/10/2018, có một người thanh niên (không biết họ, tên, địa chỉ) đến nhà của bà Á kêu bà Á lăn tay làm thủ tục cho ông Nguyễn Văn Bé N 1.000m² đất. Bà Á nói bà chỉ cho

1.000m² với điều kiện ông N phải nuôi dưỡng bà đến ngày chết và có nghĩa vụ cúng giỗ người con trai thứ 6 của bà A, sự việc này có các con của bà A, hàng xóm và T4 áp đều biết. Do bà A không biết chữ nên con ruột là ông N đã lợi dụng việc này lập thủ tục chuyển quyền toàn bộ phần đất 2.049,9m² cho ông N đứng tên. Năm 2019, vợ chồng ông N không chăm sóc, ngược đãi và xua đuổi bà A ra khỏi nhà, lúc này bà mới biết ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất. Nay bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn Bé N;

- Buộc ông Nguyễn Văn Bé N trả lại cho bà phần đất diện tích 2.049,9m², thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 08/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà A đồng ý hoàn trả lại cho ông N giá trị các cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 14/4/2021 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn Bé N có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phước T5 trình bày:

Vào ngày 20/10/2018, ông N được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị A cùng các thành viên trong hộ gia đình tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m² tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc tặng cho đất là tự nguyện, không có điều kiện vì mẹ tặng cho đất cho con. Ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02087, cấp ngày 14/01/2019 cho ông đứng tên, nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị Oanh K, bà Nguyễn Thị Kiều T2 và ông Ngô Văn G cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Phước T5 trình bày:

Thông nhất lời trình bày của ông N. Thời điểm ngày 20/10/2018, bà T1, bà K và bà T2 ở chung hộ với bà A và ông N nên có ký tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và ông N, theo đó bà A đồng ý tặng cho ông N thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m² tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang vì từ trước đến nay ông N là con chưa được chia đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Trọng P trình bày:

Ông là con ông N, cháu nội bà A, ông thông nhất lời trình bày của ông N và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Ngọc P1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bé H trình bày:

Các ông, bà là cháu nội của bà A. Thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m² tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là

của bà A. Việc bà A khởi kiện đòi ông N trả lại đất các ông, bà thống nhất với yêu cầu của bà A, không ý kiến gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã M trình bày:

Ngày 20/10/2018, Ủy ban nhân dân xã M có chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn Bé N. Ủy ban nhân dân xã N thấy việc chứng thực không đúng theo khoản 3 Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ. Tuy nhiên, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực, bà A minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và điền chỉ vào hợp đồng trước mặt ông Trần Văn Đ1 – Công chức tư pháp, hộ tịch xã M là người trực tiếp nhận hồ sơ. Về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của bà A, Ủy ban nhân dân xã M đề Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 19-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013,

Xử:

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

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2018 giữa hộ bà Nguyễn Thị A với ông Nguyễn Văn Bé N vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Bé N trả lại cho bà Nguyễn Thị A quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích thực đo 1.920,3m² thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ 18, diện tích 2.049,9m² tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (có vị trí kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Bé N trị giá cây trồng trên đất với số tiền tổng cộng là 92.678.000 đồng, thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi hoàn trả số tiền trên xong bà A được quyền sở hữu đối với tất cả cây trồng trên đất.

- Bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Bé N có đơn kháng cáo.

* Bản án dân sự phúc thẩm số 614/2023/DS-PT ngày 07- 12-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 19-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thẩm quyền.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 -01- 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 146, 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 20/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Á, bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị Kiều T2, bà Nguyễn Thị Oanh K với ông Nguyễn Văn Bé N đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2054m² (diện tích thực đo 1920,3m²) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/4/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị Á là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu ông Nguyễn Văn Bé N trả lại quyền sử dụng thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2049,9m² (diện tích thực đo 1920,3m²) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Bé N theo Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 08/9/2004 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo).

3. Ghi nhận ông Nguyễn Văn Bé N tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị Á N tiền 25.450.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS02087, số thửa 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2049,9m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Bé N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

- Ngày 13 tháng 01 năm 2025, bà Nguyễn Thị Á có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa Bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 24 tháng 01 năm 2025, Viện kiểm sát nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Hồng Thu G1 nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát trình bày kháng nghị cho rằng Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Á. Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, đầy đủ và chưa chính xác, vi phạm thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 108, điểm b khoản 2 Điều 206 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy Viện kiểm sát nhân dân huyện C ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

- Đại diện uỷ quyền của bị đơn là ông Lâm Hữu N1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát và yêu cầu hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C; huỷ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Á và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C còn trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về việc vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị xét thấy:

[3.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo Công văn số 2019 ngày 30/12/2024 và Công văn số 06 ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì nguồn gốc phần đất tranh chấp có số thửa 1074, diện tích 5190m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận số 00101 ngày 18/11/1996 cho bà Nguyễn Thị Á (theo hồ sơ 299).

Ngày 25/11/2004, hộ bà Á có Đơn đăng ký cấp đổi lại có số thửa 309, tờ bản đồ số 18, diện tích 6748m², được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận số vào sổ H02499 ngày 10/4/2008 cho hộ bà Á.

Năm 2009, bà Á tách thửa 309 thành thửa 330 và 331: Thửa 331, diện tích 994m² tặng cho hộ ông Nguyễn Văn M ngày 17/11/2009; Thửa 330, tờ bản đồ số 18, diện tích 5754m² là phần diện tích còn lại của hộ bà Á được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận tại trang 4 ngày 11/11/2009.

Hộ bà Á thực hiện tách thửa 330, tờ bản đồ số 18, diện tích 5.754m² thành các thửa 386, 387, 388, tờ bản đồ số 18 và tặng cho thửa 387, diện tích 3.000m² cho hộ ông Nguyễn Văn T3, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2018; tặng cho thửa 388, diện tích 700m² cho hộ ông Nguyễn Văn M, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2018. Diện tích còn lại 2054m² (điều chỉnh tại trang tại trang 4 giấy chứng nhận) và tặng cho hộ ông Nguyễn Văn Bé N, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 có số thửa 386, diện tích 2049,9m² hiện đang tranh chấp.

[3.2]. Theo Công văn số 49 ngày 02/11/2024 của Công an xã M có nội dung: Qua tra cứu tàng thư phát hiện bà Á có 02 sổ hộ khẩu là: số 28495-00519/ML được lập vào năm 1976 và số 28495-001598/ML được lập vào năm 1986 có số sê ri 590034055. Hộ bà Á có 02 sổ hộ khẩu là do hạn chế của công tác quản lý nhân, hộ khẩu bằng phương pháp thủ công trước đây dẫn đến việc công dân có thể có nhiều nơi thường trú hoặc nhiều sổ hộ khẩu. Hiện tại căn cứ vào cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì số hồ sơ hộ khẩu 28495-001598/ML có giá trị pháp lý. Thời điểm ngày 25/11/2004 và 10/4/2008, thành viên trong hộ bà Á theo sổ hộ khẩu 28495-001598/ML gồm: Bà Á (chủ hộ), ông N (con), bà T1 (dâu), bà T2, bà K và ông P (cháu nội, con ông N).

[3.3]. Ngày 20/10/2018, hộ bà Nguyễn Thị Á (gồm các thành viên trong hộ nêu trên) lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 386, diện tích 2049,9m² cho ông Nguyễn Văn Bé N và được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực hợp đồng. Đến ngày 14/01/2019, hộ ông Nguyễn Văn Bé N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2049,9m².

[4]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Á và ông N, nhận thấy:

[4.1]. Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Á và ông N tuy cách thức thực hiện chưa đúng quy trình (bà Á lặn tay, điểm chỉ tại nhà) nhưng được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực, nên đã tuân thủ về mặt hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2]. Về nội dung: Thửa đất bà Á tặng cho ông N được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Á vào thời điểm tặng cho không có tranh chấp. Bà Á tự nguyện tặng cho và ông N tự nguyện nhận, trong hợp đồng tặng cho giữa hai bên không thỏa thuận, ràng buộc điều kiện gì. Mặc dù thửa đất tặng cho có nguồn gốc của cá nhân bà Á nhưng tại thời điểm tặng cho được các thành viên trong hộ gia đình cùng đồng ý ký tên chứng kiến, ghi nhận, đến nay ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[4.3]. Tại Văn bản số 190 ngày 21/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã M và biên bản xác minh lời khai của ông Trần Văn Đ1 – Công chức tư pháp hộ tịch xã

M, là người trực tiếp nhận hồ sơ thể hiện: Tại thời điểm tặng cho bà A lớn tuổi nhưng có giấy xác nhận là còn minh mẫn, sáng suốt, làm chủ nhận thức và hành vi (có giấy khám sức khỏe tâm thần), bà A tự nguyện giao kết hợp đồng, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt ông Trần Văn Đ1. Trước khi điểm chỉ ông Đ1 đã giải thích cho bà A hậu quả pháp lý của việc tặng cho đất và có đọc lại cho bà A nghe nội dung trong hợp đồng, bà A nghe và đồng ý nội dung mới điểm chỉ vào, có 02 người làm chứng là ông Lê Văn T6 và ông Nguyễn Văn V chứng kiến.

[4.4]. Tại Đơn trình bày ý kiến người làm chứng, ông Lê Văn T6 và ông Nguyễn Văn V trình bày có chứng kiến bà A ký tên điểm chỉ vào hợp đồng tại nhà bà A, ông N: “*khi đó cán bộ xã M có đọc lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà A nghe, tôi có nói rõ cho bà A rằng bà ký tên là cho đất khoảng hơn 02 công cho con trai bà là Nguyễn Văn Bé N, bà A còn nói với chúng tôi tại UBND xã M việc cho đất là ý của bà, bà biết rõ không lẽ tao lật lọng hay sao mà tụi bây nói như vậy*”.

[5]. Tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ quy định: “*Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch*”.

Xét thấy, bà A tuy không biết chữ, không đọc được nhưng nghe được và đã điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt ông Trần Văn Đ1, được ông Đ1 đã giải thích hậu quả pháp lý của việc tặng cho đất và có đọc lại cho bà A nghe nội dung trong hợp đồng nên không cần thiết phải có 02 người làm chứng kiến và theo quy định nêu trên thì người làm chứng không phải ký tên vào hợp đồng.

[6]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên cho thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2018 giữa hộ bà A và ông N tuy cách thức thực hiện chưa đúng quy trình (bà A lặn tay, điểm chỉ tại nhà) nhưng được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực nên đã tuân thủ về mặt hình thức. Nội dung thể hiện đúng ý chí của bà A, phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 118, 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 Luật đất đai nên hợp pháp và được công nhận.

[7]. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C và kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bà A bị lừa dối khi lập hợp đồng; hình thức của hợp đồng vi phạm khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/MĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; ông N đã vi phạm điều kiện tặng cho của hợp đồng nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, không phù hợp với nhận định nêu trên.

Việc bà A cho rằng bà chỉ tặng cho ông N 1.000m² đất với điều kiện ông N phải phụng dưỡng bà và cúng giỗ người em thứ sáu của ông N nhưng ông N không thừa nhận và trong nội dung của hợp đồng cũng không thể hiện điều kiện

này. Bà Á cho rằng ông N xua đuổi, không chăm sóc, phụng dưỡng bà, có các ông Ngô Văn T7, Trần Văn H1, Phan Văn T8, Phan Văn M1 và Nguyễn Văn T9 biết nhưng chỉ mang giá trị tham khảo.

Xét thấy sau khi được tặng cho đất, ông N đã sử dụng đất ổn định, công khai, liên tục, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định của Luật Đất đai. Trên đất ông N có trồng nhiều loại cây lâu năm có giá trị thu hoạch cao nhưng bà Á không ngăn cản. Cho nên, việc bà Á yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018 và yêu cầu ông N phải trả lại thửa đất 386 cho bà Á là không phù hợp pháp luật.

[8]. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà Á trình bày nếu ông N đồng ý hoàn giá trị sử dụng đất cho bà Á với số tiền là 400.000.000 đồng thì bà Á không yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018 giữa bà Á và ông N, không yêu cầu ông N trả lại thửa đất 386 cho bà Á nhưng ông N không đồng ý nên yêu cầu này của bà Á không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông N chỉ đồng ý hoàn giá trị tài sản trên đất cho bà Á là 25.450.000 đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên xử, đồng thời hỗ trợ thêm cho bà Á số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng 35.450.000 đồng nên hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định như đã nêu trên, hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Á; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[9]. Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên toà cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Á và ông N vô hiệu một phần nhưng sơ đồ đo vẽ không thể hiện tứ cận nên đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là không có cơ sở, không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp là 4.692.400 đồng. Bà Á đã tạm chi trước, do yêu cầu của bà Á không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (đã thực hiện xong).

[11]. Về án phí: Bà Á là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ cho bà Á là 1.772.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 296, Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Á.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 146, 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 20/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Á, bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị Kiều T2, bà Nguyễn Thị Oanh K với ông Nguyễn Văn Bé N đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2054m² (diện tích thực đo 1920,3m²) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/4/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị Á là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu ông Nguyễn Văn Bé N trả lại quyền sử dụng thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2049,9m² (diện tích thực đo 1920,3m²) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Bé N theo Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 08/9/2004 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo).

1.3. Ghi nhận ông Nguyễn Văn Bé N tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị Á tiền 35.450.000 đồng (Ba mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Á có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Năm C1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS02087, số thửa 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2049,9m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Bé N.

2/- Về án phí: Ông Nguyễn Văn Bé N phải chịu 1.772.500 đồng (Một triệu, bảy trăm bảy mươi hai ngàn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Á được miễn toàn bộ án phí

3/- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Á phải chịu 4.592.700 đồng (Bốn triệu năm trăm chín mươi hai ngàn, bảy trăm đồng), đã thực hiện xong.

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

Trường hợp bản án 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;
- CCTHADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

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

Lưu Thị Thu Thủy