

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 85/2020/DS-PT

Ngày 25 - 8 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà :* Ông Trần Văn Lực

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Ngô Đề

**- Thư ký phiên toà:** Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà:**  
Bà Trần Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 25 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1935; địa chỉ ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Lô Q, khu phố B, phường N, quận M, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1939; địa chỉ ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn T:* Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh 1972; địa chỉ tại khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2019 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2019 và các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ngày 25/8/2015, ông với bà S được Tòa án nhân dân huyện L công nhận thuận tình ly hôn theo Quyết định số 160/2015/QĐST-HNGĐ. Trước khi ly hôn, ngày 22/4/2015 ông, bà S cùng với các con lập tờ đồng thuận phân chia quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như sau:

- Thửa đất 1504, diện tích 1.917m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh thống nhất phân chia cho bà Nguyễn Thị S.

- Thửa đất 749, diện tích 3.500m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh thống nhất phân chia cho anh Nguyễn Văn T.

Đối với thửa đất 1503, diện tích 2.209m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh, trên đất có căn nhà cấp 4, 57 cây dừa và 04 ngôi mộ, ông cho anh Nguyễn Văn T ở trên đất không cho luôn, nhưng anh T đã lừa dối ông làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với anh T đối với thửa đất số 1503 nêu trên. Do thửa đất này hiện nay bà S đang sử dụng nên yêu cầu anh T và bà S trả lại thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất. Đối với căn nhà trên đất anh T đã sửa chữa lại, ông đồng ý bồi thường cho anh T theo giá đã định. Riêng phần đất mộ và lối đi vào mộ diện tích 73,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất 1503 như Tòa án đã thẩm định, ông rút lại không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:*

Anh là con ruột thứ 6 của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị S. Trước khi ly hôn thì cha mẹ và các anh chị em trong gia đình đã lập tờ đồng thuận tại Tòa án huyện L thống nhất cho anh thửa đất 1503, diện tích 2.209m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C cùng tài sản trên đất. Sau đó ông N và bà S đã đến Ủy ban nhân dân xã C để làm thủ tục tặng cho, ngày 02/7/2015 anh được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên thửa đất 1503 nêu trên có căn nhà ngôi anh đã đầu tư sửa chữa toàn bộ và cải tạo vườn. Do mẹ anh bà S không có chỗ ở nên anh ủy quyền lại cho mẹ anh ở và hưởng hoa lợi trên đất. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 1503 cùng tài sản trên đất cho anh. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N thì anh yêu cầu ông N phải bồi thường giá trị tài sản trên đất mà anh đã sửa chữa và cải tạo bằng 450.000.000 đồng.

*\* Chị Nguyễn Thị Thanh H là người đại diện hợp pháp bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Chị thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Văn T. Trước khi cha mẹ chị (ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị S) ly hôn, ngày 22/4/2015 cha mẹ chị cùng các anh chị em đã lập tờ đồng thuận thống nhất phân chia cho anh Nguyễn Văn T được hưởng thửa đất 1503, diện tích 2.209m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C cùng tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4 và toàn bộ cây trồng trên đất. Sau khi thống nhất làm hợp đồng tặng cho đất và tài sản trên đất cho anh T xong, ông N đã vỡ lầy toàn bộ cửa, gạch lót nền chuyển đi nơi khác, sau khi anh T được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thì anh T đã đầu tư sửa chữa căn nhà trên đất và cải tạo vườn cho bà S ở và hưởng hoa lợi trên đất để sinh sống. Nay chị đại diện bà S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, yêu cầu công nhận thửa đất 1503 cùng tài sản trên đất cho anh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N với anh T xác lập ngày 25/5/2015 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh đối với thửa đất 1503, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh cùng tài sản trên đất.

Công nhận cho anh T được quyền sử dụng thửa đất số 1503, diện tích thực đo 2.025,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 nhà chính, 01 nhà phụ và 52 cây dừa.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với diện tích đất 73,1m<sup>2</sup> (phần mộ và lối đi vào mộ) thuộc thửa đất 1503, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh do ông N rút yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên vị trí tứ cận thửa đất anh T được quyền sử dụng, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/5/2020 ông Nguyễn Văn N kháng cáo cho rằng: Tại thời điểm làm văn bản phân chia tài sản chung giữa ông và bà S thì ý nguyện của ông tặng cho anh T thửa đất 749. Đối với thửa đất 1503 ông không cho anh T, nhưng trong hợp đồng tặng cho đất thể hiện ông cho anh T thửa đất 1503 là trái ý nguyện của ông. Vì vậy ông N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn N giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Vị Kiểm sát viên sau khi phát biểu yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/5/2015 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh đối với thửa đất 1503, diện tích 2.209m<sup>2</sup> (thực đo 2.025,1m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã C. Yêu cầu anh Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S trả cho ông thửa đất 1053 cùng tài sản trên đất. Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, đưa người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N còn trong hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị S có chung với nhau 10 người con, anh Nguyễn Văn T là con thứ 6. Trước khi ông N và bà S ly hôn, ngày 22/4/2015 bà S cùng 10 người con lập Tờ đồng thuận phân chia tài sản (bút lục 34), nội dung thể hiện: “1. Diện tích đất theo đo đạc là 2.209m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1503, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh và căn nhà tường lợp ngói, 01 căn nhà bán tạp hóa phụ. 2. Thửa 749, tờ bản đồ số 6 anh T được sở hữu 3.500m<sup>2</sup> tọa lạc ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh. Cha mẹ tôi và tất cả anh chị em trong gia đình tôi đã thống nhất cho con là Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 làm sở hữu. nay tất cả các anh chị em cùng cha mẹ tôi đồng thống nhất vấn đề cho Nguyễn Văn T sở hữu. Đối với thửa 1504 (trước là thửa 877), diện tích theo đo đạc hiện tại là 1917m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 6. Ông N và bà S cùng các con thống nhất để lại cho bà S sở hữu. Bà S được quyền làm mọi thủ tục để cấp giấy”. Tờ đồng thuận này có chữ ký bà S cùng 10 người con, không có chữ ký ông N.

[4] Tờ cam kết ngày 16/7/2015, có xác nhận của ban nhân dân ấp B, xã C (bút lục 121) ông N viết: “Đối với thửa đất 1504 tờ bản đồ số 6 diện tích 1917m<sup>2</sup> tôi đã cho bà S thì bà S toàn quyền quyết định. Thửa đất 1503 và thửa 749 tờ bản đồ số 6 tôi đã cho Nguyễn Văn T diện tích 5.500m<sup>2</sup> sau này Tràng muốn bán cho ai, hai tặng cho ai tôi không có ý kiến gì, và không ngăn cản”.

[5] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất 1503 (do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện L cung cấp bút lục 158 đến 163) thể hiện: Ngày 25/5/2015, ông N và bà S ký hợp đồng tặng cho anh T 02 thửa đất, trong đó có thửa đất 1503. Ngày 02/7/2015, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất 1503, diện tích 2.209m<sup>2</sup>. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ông N thừa nhận ông có ký vào Bên A (bên tặng cho).

[6] Biên bản lấy lời khai của đương sự (bút lục 90, 91), ông N khai: “Nguồn gốc thửa đất 1503 là của cha mẹ ruột cho tôi và bà S là vợ tôi, cho trước năm 1975 vợ chồng tôi sử dụng đến năm 1996 thì cấp quyền sử dụng do tôi đại diện hộ đứng tên. Đến năm 2015 thì tôi và bà S yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn nhưng về tài sản chung cụ thể là thửa 1503 cùng tài sản trên đất chúng tôi không yêu cầu giải quyết, mà chúng tôi thỏa thuận đối với thửa đất 1503 cùng tài sản này cho ông Tràng là con ruột của chúng tôi, nhưng chúng tôi chỉ cho ông Tràng nếu sau này có về thì ở chứ không cho đứng tên quyền sử dụng đất. Việc cho này thì giữa tôi, vợ tôi có thỏa thuận làm tờ đồng thuận phân chia cùng với các con ruột tôi ký tên vào. Tờ đồng thuận này tôi không có ký tên, nhưng tôi vẫn đồng ý cho ông Tràng thửa đất 1503 này cùng tài sản trên đất”.

[7] Báo cáo số 72/BC-TNMT ngày 24/4/20/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (bút lục số 157) và Công văn số 831/UBND-NC ngày 25/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L (bút lục số 156) khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất 1503, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh là đúng quy định của pháp luật.

[8] Từ những chứng cứ thể hiện ở các nội dung nhận định trên, Tòa án có đủ căn cứ để khẳng định: Ngày 25/5/2015, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị S ký

hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn T thửa đất 1503, diện tích 2.209m<sup>2</sup> (thực đo 2.025,1m<sup>2</sup>) cùng toàn bộ tài sản trên đất. Việc ông N và bà S tặng cho anh T đất cùng tài sản trên đất là tự nguyện, không trái pháp luật, không có bất cứ điều kiện gì, thủ tục pháp lý đã hoàn thành nên có giá trị pháp lý. Vì vậy kháng cáo của ông N không có căn cứ để chấp nhận, nên chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa giữ nguyên án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do ông N là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các điều 465, 467, 722, 723 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 167, 169, 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện L.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N với anh Nguyễn Văn T đã xác lập ngày 25/5/2015 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh đối với thửa đất 1503, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh cùng tài sản trên đất.

2. Công nhận cho anh Nguyễn Văn T được quyền sử dụng thửa đất 1503, diện tích thực đo 2.025,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại ấp B, xã C, huyện L, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản trên đất (gồm 01 nhà chính, 01 nhà phụ và 52 cây dừa).

*(Vị trí đất thể hiện kèm theo Công văn số 61/CNHCL ngày 09/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện L).*

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền là 2.799.000 đồng (hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ chịu toàn bộ số tiền này, do ông N đã nộp tạm ứng trước và chi phí xong, vì vậy ông N không phải nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Nguyễn Văn N thuộc diện người cao tuổi, ông N có đơn đề nghị miễn nộp, nên ông N không phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Lực**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Đê**

**Nguyễn Văn Thành**

**Trần Văn Lực**







