

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 62/2021/DS-PT

Ngày 26-3-2021

Tranh chấp dân sự về việc yêu cầu
hủy hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất và đòi lại quyền sử dụng
nhà, đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Chiến.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tông;

Ông Lâm Văn Be.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nguyễn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Thanh
Tâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 274/2020/TLPT –DS ngày 03
tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất và đòi nhà, đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020
của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2020/QĐPT-DS
ngày 18 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Trần Thị B**, sinh năm 1930; địa chỉ: Ấp A, xã Y,
huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Xuân T (La T),
sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp B, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ B là Luật sư Phạm
Thanh Đ – Chi nhánh Văn phòng Luật sư Thanh Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành
phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Anh **Phạm Ngô Q**, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp A, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Người kháng cáo: Anh Phạm Ngô Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lương Xuân T trình bày:

Ngày 11-6-2013, cụ Trần Thị B có làm hợp đồng tặng cho anh Phạm Ngô Q phần đất có diện tích 300,7 m², thửa đất 151, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, anh Phạm Ngô Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 12-9-2013. Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 116, dài 34,72 mét;
- Tây giáp thửa đất số 153, dài 36,6 mét;
- Nam giáp thửa đất số 103 dài 2,9 mét và 5,52 mét;
- Bắc giáp đường đất dài 8,54 mét.

Trong hợp đồng tặng cho, cụ B không có ghi điều kiện nhưng cụ B có nói sau này, anh Q phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cụ B. Sau khi được tặng cho thì anh Q thực hiện đúng như cam kết với cụ B. Đến **tháng 11-2019**, thì anh Q không tiếp tục chăm lo cho cụ B, hiện tại anh Q không còn ở trên nhà, đất này nữa. Anh Q bán phần đất ở Dương Minh Châu, cụ B xin tiền thì anh Q không cho. Anh Q thay ổ khóa, không cho cụ ở nhà, cụ phải sang nhà con gái của cụ B để sinh sống. Anh Q kêu bán đất được tặng cho, có người đến xem nhưng cụ B không đồng ý mới xảy ra tranh chấp. Cụ B cho rằng anh Q đã vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng cụ lúc về già nên cụ B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và anh Q, buộc anh Q trả lại cho cụ phần đất nói trên. Trên đất có căn nhà tình nghĩa, căn nhà này Nhà nước cấp cho mẹ của cụ B là cô Nguyễn Thị G, nhà xây tường, mái ngói, nền gạch tàu, cửa gỗ, anh Q có làm thêm phần phía sau. Ngoài ra, cụ B không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Phạm Ngô Q trình bày:

Anh là cháu nội của cụ B. Nguồn gốc phần đất trên là do cụ B tặng cho anh vào năm 2013, được chứng thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Y, anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ B cho anh phần đất trên là hoàn toàn tự nguyện và không có điều kiện gì sau này. Anh sống với cụ B từ nhỏ, lúc còn sống chung thì anh vẫn phụng dưỡng cụ B đầy đủ nhưng kể từ khi cụ B nộp đơn khởi kiện thì các bên xảy ra mâu thuẫn, anh không chu cấp cho cụ B. Anh có khóa cửa nhà không cho cụ B ở nhưng sau đó anh có xin lỗi và mời

cụ B về sống nhưng cụ không đồng ý. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà tình nghĩa do Nhà nước cấp cho cố Nguyễn Thị G khoảng năm 1995, anh có tu bổ thêm như quét vôi, lát gạch nền, thay cửa gỗ bằng cửa sắt, làm nối tiếp phần phía sau nhà ngang 07 mét x dài 10 mét. Anh không hứa sống chung, chăm sóc, tang lễ, cúng giỗ như cụ B trình bày. Có lần, cụ B có yêu cầu anh đưa tiền, anh có trả lời “một cắt cũng không” là do hoàn cảnh anh khó khăn, anh đi làm thuê nên không có tiền. Anh không kêu bán đất như cụ B trình bày. Phần đất tranh chấp do anh đang trực tiếp quản lý sử dụng, không cầm cố, thế chấp cho ai. Phần đất trên anh được cụ B tặng cho hợp pháp, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ B. Ngoài ra, anh không trình bày gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số: 54/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 125, 126, 425, 470 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị B về việc “Tranh chấp dân sự về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với anh Phạm Ngô Q.

1.1. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11-6-2013 giữa cụ Trần Thị B với anh Phạm Ngô Q.

1.2. Buộc anh Phạm Ngô Q có trách nhiệm trả cho cụ Trần Thị B một phần đất có diện tích 300,7 m², thửa đất 151, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 116, dài 34,72 mét;
- Tây giáp thửa đất số 153, dài 36,6 mét;
- Nam giáp thửa đất số 103 dài 2,9 mét và 5,52 mét;
- Bắc giáp đường đất dài 8,54 mét.

Tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà tình nghĩa xây dựng năm 1995, diện tích 4,48 mét x dài 7,55 mét, khung, cột gạch; 01 căn nhà xây năm 2012 phía sau nhà tình nghĩa, diện tích ngang 6,86 mét x dài 7,55 mét, khung cột gạch, tường, có tô; 01 bồn nước inox và chân bồn nước bằng sắt cao 03 mét; 01 chuồng gà tạm, ngang 04 mét x dài 2,05 mét; 01 chuồng heo tạm, ngang 5 mét x dài 2,75

mét; 01 cây nhãn 25 năm tuổi; 01 cây mai vàng 20 năm tuổi; 01 cây lồng mức 20 năm tuổi.

1.3. Các bên đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị B theo quyết định của bản án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 20 tháng 10 năm 2020, anh Phạm Ngô Q làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử hủy bản án sơ thẩm, không đồng ý chịu án phí theo quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Q thay đổi yêu cầu kháng cáo không chấp nhận trả nhà và đất cho cụ B như án sơ thẩm đã tuyên.

Ông T đại diện theo ủy quyền của cụ B và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ B không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Q, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về vụ án:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự; người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn đồng ý thanh toán tiền anh Q đã sửa, xây thêm công trình trên đất nên đề nghị sửa án sơ thẩm ghi nhận cụ B trả giá trị tài sản trên đất cho anh Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Cụ Trần Thị B có diện tích đất 1011,7 m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25-11-2008.

[2] Ngày 11-6-2013, cụ Trần Thị B chia diện tích đất trên cho các con bằng việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm:

+ Bà Phạm Thị R được tặng cho diện tích 230,3 m² (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn);

+ Bà Phạm Thị C được tặng cho diện tích 238,3 m² (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn) không đứng tên mà để cho con là Trần Văn L đứng tên;
+ Phạm Văn R1 (chết) có con là Phạm Ngô Q được tặng cho diện tích 300,7 m² (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn);
+ Phạm Thị X được tặng cho diện tích 242,4 m² (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn) không đứng tên mà để cho con là Nguyễn Minh T1 đứng tên.

[3] Ngày 12-9-2013, Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Ngô Q diện tích đất 300,7m² (trong đó có 100m² đất ở và 200,7m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 151 tờ bản đồ số 10. Và bà Phạm Thị R, anh Trần Văn L, anh Nguyễn Minh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên.

[4] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và anh Q lập ngày 11-6-2013 được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Gò Dầu chứng thực cùng ngày và anh Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tặng cho. Theo quy định tại Điều 467, các điều từ Điều 722 đến 726 của Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và anh Q là hợp đồng hợp pháp và các bên đã thực hiện xong. Sau khi được tặng cho anh Q đã sửa nhà tình nghĩa, xây thêm nhà mới phía sau, anh Q có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ B buộc anh Q trả nhà và đất là không có căn cứ.

[5] Tuy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11-6-2013 không có quy định về điều kiện của bên tặng cho đối với bên được tặng cho, nhưng thực tế thì cụ B ngoài nhà đất đã tặng cho anh Q thì cụ không còn nhà đất nào khác, nên cụ B cho rằng việc cụ tặng cho anh Q quyền sử dụng đất là có điều kiện là anh Q phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cụ, kính hiếu với cụ là có cơ sở và cũng phù hợp với tập quán đạo đức xã hội. Mặt khác, cụ B và anh Q vẫn chung một hộ khẩu và do cụ B là chủ hộ; nên theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 3 Luật người cao tuổi (có hiệu lực ngày 01-7-2010); khoản 2 Điều 47 Luật Hôn nhân và Gia đình (có hiệu lực ngày 01-01-2001) thì cụ B có quyền được đảm bảo về chỗ ở, có quyền quyết định sống chung với con cháu hoặc sống riêng theo ý muốn; cháu có bổn phận kính trọng, chăm sóc, phụng dưỡng ông bà. Trước đây anh Q có hành vi khóa cửa không cho cụ B vào nhà sinh sống là không đúng. Hiện nay cụ B đã được về nhà nhưng để đảm bảo quyền lợi cho cụ B, nên buộc anh Q có nghĩa vụ để cho cụ B được tiếp tục lưu cư, sinh sống trên nhà đất diện tích 300,7m² thửa số 151 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp A, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cho đến khi cụ B qua đời (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dành cho cụ B vẫn thuộc của anh Q).

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T người được cụ B ủy quyền xác nhận hiện cụ B tuổi đã cao, sức yếu điều kiện kinh tế cũng hết sức khó khăn nên không thể hoàn lại số tiền 78.637.000 đồng trị giá tài sản mà anh Q đã sửa, xây

thêm công trình trên đất, nhưng nếu Tòa buộc thì các con cụ B sẽ hỗ trợ. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc cụ B chia đất cho các con (trong đó có chia cho anh Q) là việc làm tự nguyện và phù hợp với pháp luật. Anh Q là cháu nội trai duy nhất của cụ B, hơn nữa anh Q từ nhỏ đã sống chung cùng cụ, nay anh Q mong cụ B sống trên nhà đất đã cho mình đến trăm tuổi già là phù hợp với nguyện vọng của cụ B. Vì vậy, không cần buộc anh Q phải giao lại nhà, đất cho cụ B mà ghi nhận cụ B được quyền sinh sống trên nhà đất đã tặng cho anh Q cho đến khi cụ qua đời là phù hợp.

[7] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của anh Q sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm anh Q không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phạm Ngô Q; sửa bản án sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 467, 722 và 726 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11-6-2013 giữa cụ Trần Thị B với anh Phạm Ngô Q và đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 300,7 m², thửa đất 151, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Nghi nhận anh Phạm Ngô Q đồng ý để cho cụ Trần Thị B được tiếp tục sinh sống trên phần nhà đất diện tích 300,7 m², thửa đất 151, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã Y, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cho đến khi cụ B qua đời (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dành cho cụ B vẫn thuộc của anh Q).

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Cụ Trần Thị B phải chịu 2.000.000 đồng nghi nhận cụ B đã nộp và Tòa án đã chi xong.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Trần Thị B được miễn tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Anh Phạm Ngô Q không phải chịu tiền án phí sơ thẩm dân sự.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Ngô Q không phải chịu, hoàn trả cho anh Q tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012393 ngày 22-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Hữu Chiến