

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 275/2022/DS-PT  
Ngày: 16-11-2022  
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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Sang

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thanh Giang;  
Ông Hà Chí Quốc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 309/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 324/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Trần Thị Ở, sinh năm 1942; nơi cư trú: Số A3/3 ấp TX, xã TH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ Ở:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; nơi cư trú: Hẻm 31, THĐ, khu phố 1, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2019) có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Ở:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Đỗ Q, sinh năm 1967 và anh Phạm Thanh N, sinh năm 1990; cùng trú tại: 1/8 ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Q, anh N*: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; nơi cư trú: Đường CMT8, khu phố 7, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

+ Bà Trần Thị Đỗ T, sinh năm 1965; nơi cư trú: A3/3 ấp TX, xã TH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Anh Trần Thế Dạ C, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Anh Dương Tuấn A, sinh năm 1983; chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987. Cùng trú tại: Số 114A ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị Hương L, sinh năm 1980; anh Dương Văn Â, sinh năm 1981; anh Lê Thành T, sinh năm 1972. Cùng trú tại: Ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Cụ Trần Thị Ơ là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 05/7/2019, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Ngày 04/7/2017, cụ Trần Thị Ơ ký 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái ruột Trần Thị Đỗ Q và cháu ngoại Trần Thanh N đối với 02 thửa đất số 1025 và 1026 cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại 1/8 ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Hai phần đất đều có nguồn gốc từ việc phân chia tài sản khi ly hôn với chồng cũ Nguyễn Văn Út vào năm 1981. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có thỏa thuận miệng với điều kiện bà Q và anh N chỉ được quyền quản lý đất, định đoạt các tài sản trên đất sau khi cụ Ơ chết và phải chăm lo, phụng dưỡng cụ Ơ vì đây là tài sản duy nhất của cụ Ơ.

Sau khi thủ tục tặng cho hoàn tất, bà Q và anh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, trên đất có các căn nhà cấp 4 được ngăn ra nhiều căn cho anh Dương Tuấn A, chị Nguyễn Thị D, anh Lê Thành T, anh Dương Văn Â, chị Nguyễn Thị Hương L thuê để kinh doanh, sinh sống. Tổng số tiền cho thuê hàng tháng, cụ Ơ lấy để làm chi phí sinh hoạt, bà Q có lấy tiền cho thuê trong 06 tháng trực tiếp chăm lo cho cụ Ơ.

Năm 2019, cụ Ơ đồng ý cho Bách hóa xanh thuê toàn bộ mặt bằng với giá 25.000.000 đồng/tháng trong thời hạn 10 năm thì bà Q, anh N không đồng ý ký

hợp đồng nên hai bên phát sinh mâu thuẫn. Việc bà Q, anh N không đồng ý ký hợp đồng cho Bách Hóa xanh thuê đã làm trái với thỏa thuận về điều kiện khi tặng cho đất vào năm 2017 là chỉ tặng cho phần đất, không tặng cho quyền định đoạt tài sản trên đất. Nay cụ O yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau:

1/ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/7/2017, giữa cụ Trần Thị O và bà Trần Thị Đỗ Q đối với phần diện tích đất 85 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1025, tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

2/ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/7/2017, giữa cụ Trần Thị O và anh Phạm Thanh N đối với phần diện tích đất 69,8 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1026, tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Yêu cầu bà Q, anh N giao trả lại quyền sử dụng đất cho cụ O.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Võ Văn Sỹ trình bày:*

Bà Q, anh N thống nhất về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là tài sản của cụ O có được sau khi phân chia tài sản chung với chồng là cụ Nguyễn Văn Út khi ly hôn năm vào năm 1981.

Cụ O chỉ có 02 người con là bà Trần Thị Đỗ T và Trần Thị Đỗ Q. Năm 1986, bà T và cụ O xảy ra mâu thuẫn. Năm 2003, cụ O khởi kiện bà T yêu cầu trả số tiền 17.000.000 đồng, vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Bà T bỏ sang Bình Dương sinh sống, không hề có sự quan tâm, chăm sóc đến cụ O. Trong khi đó, bà Q là người sinh sống gần cụ O, thường xuyên qua lại, chăm lo nên được cụ O tin tưởng, tặng cho bà Q và cháu ngoại là anh Phạm Thanh N (con trai bà Q) toàn bộ nhà đất tọa lạc tại 1/8 ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (tặng cho bà Q 10 m, anh N 08 m) không kèm điều kiện.

Năm 2017, bà T trở về địa phương sinh sống. Tháng 8 năm 2018, bà T có ý kiến việc con trai của bà T là Trần Thế Dạ C cũng là cháu ngoại nhưng không được cụ O cho đất nên gia đình họp lại, anh N đồng ý ký “*văn bản thỏa thuận đưa tài sản riêng thành tài sản chung*”, đồng sở hữu 08 m ngang đất với anh C, có sự thống nhất của cụ O, bà T và bà Q. Các bên tiến hành làm thủ tục đến ngày 05/9/2018 anh N và anh C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây không phải là điều kiện khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ O và bà Q, anh N; việc này thể hiện bà Q, anh N không cố ý giữ toàn bộ quyền sử dụng đất mà vẫn chia lại cho con ruột bà T theo yêu cầu của cụ O, bà T cũng đã được cụ O tặng cho tài sản khác.

Việc bà Q, anh N không đồng ý ký hợp đồng với Bách Hóa xanh vì thời gian cho thuê quá lâu (10 năm) và có những điều khoản bất lợi khi ký kết hợp đồng. Từ trước đến nay, bà Q luôn là người trực tiếp chăm lo cho cụ O, chỉ từ khi bà T đón cụ O về sinh sống cùng thì phát sinh nhiều mâu thuẫn nên bà Q

không còn trực tiếp chăm sóc cụ O. Tuy nhiên toàn bộ tiền thuê đất bà Q chỉ nhận đúng 06 tháng (từ tháng 8/2018 đến tháng 3/2019) để chăm lo cho cụ O, còn lại là giao cho cụ O tự ký hợp đồng và thu tiền để có tiền sinh hoạt khi sống với bà T. Hiện nay số tiền cho thuê đất hàng tháng khoảng 15.000.000 đồng, đủ chăm lo cho cụ O, bà Q không có ý kiến gì đối với số tiền này, bà Q luôn sẵn sàng đón cụ O về chăm sóc.

Việc cụ O lấy tiền cho thuê rồi giao cho bà T để xây sửa thêm nhằm mục đích để cho thuê được giá cao hơn, phục vụ cho cụ O, bà Q không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với những người đang thuê đất.

Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp, không ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ O. Bà Q, anh N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đỗ T trình bày:*

Bà thông nhất về nguồn gốc đất như cụ O trình bày. Tại thời điểm cụ O ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có điều kiện là bao giờ cụ O chết thì bà Q, anh N phải chuyển 01 phần đất trên cho bà T đứng tên sử dụng đất vì bà chưa được cụ O chia tài sản nào khác. Sau khi được tặng cho đất, bà Q vi phạm nghĩa vụ nuôi mẹ, khi cụ O muốn cho Bách hóa xanh thuê thì bà Q và anh N không đồng ý, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ O. Từ khi sống cùng bà T sức khỏe cụ O được cải thiện. Tiền cho thuê nhà đất, cụ O đưa cho bà T để lo sinh hoạt cho cụ O và xây sửa lại mặt bằng.

Nay bà T yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trên để giao trả lại quyền sử dụng đất cho cụ O.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Thế Dạ C trình bày:*

Anh C là con ruột của bà T, vào năm 2017 bà ngoại anh tặng cho toàn bộ phần đất cho dì út (bà Q) và Phạm Thanh N, sau đó họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, gia đình có hợp lại gồm có mẹ anh (bà T), bà ngoại (cụ O,) dì út (bà Q) và Nghiêm thỏa thuận liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cho anh cùng đứng tên với Nghiêm nên hiện nay cả hai đều đồng sở hữu phần đất thửa 1026, tờ bản đồ số 16, diện tích 69,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT với chiều ngang 8 m mặt tiền đường Ngô Quyền chợ Long Hải. Nay anh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về yêu cầu khởi kiện của cụ O đối với bà Trần Thị Đỗ Q, anh Phạm Thanh N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Dương Tuấn A, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hương L, anh Dương Văn Á, anh Lê Thành T đều thống nhất trình bày:*

Anh A, chị Dung, chị Lan, anh Ân, anh Tân là những người đang thuê đất của cụ O để kinh doanh, việc ký kết hợp đồng được thực hiện với cụ O, hàng

tháng đều giao tiền thuê đất cho cụ O, các anh chị không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của cụ O đối với bà Q, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị O.

Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017 giữa cụ Trần Thị O và bà Trần Thị Đỗ Q đối với phần diện tích đất 85 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1025 tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh số công chứng 4302 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn.

Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017 giữa cụ Trần Thị O và anh Phạm Thanh N đối với phần diện tích đất 69,8 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1026 tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 4303 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/8/2022, nguyên đơn cụ Trần Thị O kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ O.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cụ Trần Thị O là bà Nguyễn Thị Ngọc L - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tây Ninh trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị O và bà Trần Thị Đỗ Q và anh Phạm Thanh N vào ngày 04/7/2017, có kèm điều kiện là bà Q phải thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng cụ O nhưng sau đó bà Q không thực hiện nghĩa vụ đồng thời còn ngăn cản không cho Bách hóa xanh thuê đất. Tại thời điểm tặng cho đất cụ O đã già yếu, không có thu nhập và không còn tài sản nào khác, sinh hoạt phí dựa vào tiền cho thuê đất.

Bà Q và người đại diện theo ủy quyền của mình đã nhận trách nhiệm nuôi dưỡng cụ O và thực tế tiền thuê nhà từ trước đến nay đều do cụ O nhận (bà Q chỉ nhận 06 tháng). Trong các hợp đồng thuê nhà cũng thể hiện cụ Trần Thị O là người xác lập hợp đồng, đứng ra cho thuê và thu tiền đối với đối với ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị D, ông Dương Văn Á, ông Dương Tuấn A và bà Nguyễn Thị Hương L. Qua đó thể hiện, cụ O vẫn còn có quyền về tài sản gắn

liền trên đất. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho lập ngày 04/7/2017 giữa cụ O và bà Q, anh N là có điều kiện. Dù điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng nhưng vẫn được xác định theo Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

Từ năm 2019 cho đến nay, bà Q không trực tiếp chăm sóc cụ O là đã vi phạm điều kiện thực hiện hợp đồng nên có căn cứ xác định giao dịch tặng cho đất giữa cụ O, và bà Q, Nghiêm vô hiệu. Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật Dân sự 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 120, 121, 131, 462 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ O với bà Trần Thị Đỗ Q và anh Phạm Thanh N xác lập ngày 04/7/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ O, vì cụ O đã hơn 80 tuổi không còn tài sản nào khác để ở và sinh sống.

*Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của cụ O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xem xét bảo vệ quyền cho thuê nhà, đất của cụ O; vì bản án sơ thẩm đã tước đoạt quyền cho thuê nhà, đất của cụ O từ trước đến nay. Mặt khác cụ O không còn tài sản nào khác, hiện tại đang phải ở nhà thuê với bà T*

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về thủ tục tố tụng: 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 quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo 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 sơ thẩm dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của cụ O; sửa bản án sơ thẩm, tuyên cụ O được quyền ở trên nhà, đất tranh chấp và được quyền quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà đất cho đến mãn đời cụ O.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Cụ O, bà Q, anh N vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; bà T, anh C, anh A, chị D, chị L, anh A, anh T có đơn yêu

cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn cụ Trần Thị O khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017 giữa cụ Trần Thị O và bà Trần Thị Đỗ Q đối với phần diện tích đất 85 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1025 tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh số công chứng 4302 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017 giữa cụ Trần Thị O và anh Phạm Thanh N đối với phần diện tích đất 69,8 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1026 tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 4303 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn vô hiệu với lý do bà Q, anh N đã vi phạm nghĩa vụ chăm sóc, vì hợp đồng tặng cho nêu trên có điều kiện.

[2.2] Bị đơn bà Trần Thị Đỗ Q, anh Phạm Thanh N cho rằng hợp đồng tặng cho được lập hợp pháp, hợp đồng không có ghi điều kiện. Bà Q, anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Q, anh N trình bày: Hàng tháng cụ O vẫn được quyền quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà đất. Nếu cụ O quay về ở cùng với bà Q hoặc ở tại nhà, đất tranh chấp thì bà Q vẫn chăm sóc, lo lắng cho cụ O.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cụ Trần Thị O, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Hai phần đất đã tặng cho bà Q, anh N là toàn bộ tài sản của cụ O, ngoài ra cụ không còn tài sản nào khác. Bà Q, anh N đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2017. Trên đất có nhà cấp 4 cụ O đang ở và các căn kiot đang cho thuê, cụ O là người trực tiếp đứng ra cho thuê và thu tiền; tiền thu được từ việc cho thuê kiot mỗi tháng khoảng 14.000.000 đồng đều phục vụ sinh hoạt, chăm sóc sức khỏe cho cụ O.

Năm 2018, cụ O, bà Q, anh N thống nhất thỏa thuận cho anh Trần Thế Dạ C là con của bà Trần Thị Đỗ T đồng sở hữu phần đất cụ O tặng cho anh N. Ngày 13 tháng 8 năm 2018, anh N lập "*Văn bản thỏa thuận đưa tài sản riêng thành tài sản chung*" với anh Trần Thế Dạ C. Ngày 05/9/2018 anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09158, cùng sử dụng đất với anh Phạm Thanh N.

[3.2] Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ O với bà Q, anh C được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Mặc dù trong hợp đồng

không ghi điều kiện, nhưng xét về tổng thể nội dung thì có tồn tại điều kiện trên thực tế, vì tài sản đã đứng tên bà Q, anh N nhưng cụ Ô vẫn là người quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà hàng tháng; đây là điều kiện của hợp đồng theo Án lệ số 14/AL/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, từ trước đến nay cụ Ô đều nhận tiền thuê nhà để tự trang trải sinh hoạt cho nhu cầu cá nhân cụ Ô. Từ trước năm 2019, bà Q và anh N là người trực tiếp chăm sóc, lo lắng cho cụ Ô khi ốm đau, bệnh tật bằng tiền thu nhập cho thuê nhà của cụ Ô. Do đó, tuy hợp đồng có điều kiện, nhưng bà Q, anh N không vi phạm điều kiện này. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Q, anh N cũng đồng ý cho cụ Ô tiếp tục sử dụng, quản lý tiền cho thuê nhà đến cuối đời của cụ Ô.

[3.3] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho giữa cụ Ô và bà Q, anh N là có căn cứ. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho có điều kiện là cụ Ô được quyền ở trên nhà đất và được quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà hàng tháng. Việc này cũng được phía bị đơn xác nhận và đồng ý để cụ Ô tiếp tục nhận tiền cho thuê nhà để chi tiêu, sinh hoạt và chăm sóc sức khỏe cụ Ô đến cuối đời, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận nội dung này vào phần quyết định của bản án là không đảm bảo quyền lợi của cụ Ô, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của cụ Ô, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định nêu trên.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Ô không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của cụ Trần Thị Ô.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 457, 459, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Án lệ số Án lệ số 14/AL/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:



1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị Ổ

- Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017 giữa cụ Trần Thị Ổ và bà Trần Thị Đỗ Q đối với phần diện tích đất 85 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1025 tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh số công chứng 4302 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn.

- Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017 giữa cụ Trần Thị Ổ và anh Phạm Thanh N đối với phần diện tích đất 69,8 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, thửa 1026 tọa lạc tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 4303 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn và giữ nguyên “văn bản thỏa thuận đưa tài sản riêng thành tài sản chung” giữa anh Phạm Thanh N với anh Trần Thế Dạ C; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09158, cấp ngày 05/9/2018 cho anh N và anh C cùng sử dụng đất.

2. Cụ Ổ được quyền ở trên nhà đất tại ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh và được quyền quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà đến cuối đời của cụ Ổ.

3. Về chi phí tố tụng: Cụ Trần Thị Ổ chịu 3.400.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong

4. Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm: Cụ Trần Thị Ổ được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

5. Trong 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, Điều 7 và Điều 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 TN;
- TAND thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu VP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Trần Thị Kim Sang**