

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 68/2018/DS – PT  
Ngày: 31/01/2018  
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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Bùi Thế Xương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2018/TLPT- DS ngày 04 tháng 01 năm 2018 về việc “ Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2017/DS – ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

***- Bị đơn:*** Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

Bà NLQ1, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

***- Người kháng cáo:*** nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2016 bà có làm hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Tấn H phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có ghi điều kiện tặng cho là ông H phải nuôi dưỡng bà suốt đời. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận miệng là sau này khi bà N già không thể lao động được thì ông H phải nuôi bà suốt đời. Hiện tại bà vẫn còn làm để nuôi bản thân được nên chưa cần ông H nuôi. Hai bên thỏa thuận chỉ nói nuôi chung chung chứ không nói cụ thể sẽ nuôi bà như thế nào. Sau đó bà và ông H ra Ủy ban nhân dân xã X làm hợp đồng tặng cho ông H phần đất nói trên. Đến ngày 11 tháng 5 năm 2016 ông H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H không thực hiện lời hứa, bỏ bê không quan tâm chăm sóc bà mà còn có thái độ xem thường, đuổi bà đi, vì hiện tại bà sống trên phần đất mà trước đây bà đã cho ông H khoảng 1500m<sup>2</sup> đất.

Hiện tại ông H trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2016 được lập giữa bà với ông H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 938834 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông H phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá ngày 25 tháng 8 năm 2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà N rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 938834 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông H, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2016 được lập giữa bà và ông H, giao trả cho bà quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 925.2m<sup>2</sup>. Qua đo đạc bà chỉ ranh diện tích đất tăng lên là 1018.8m<sup>2</sup> do bà và ông H không nhớ chính xác ranh. Nay bà xác định chỉ yêu cầu ông H trả cho lại diện tích đất 925.5m<sup>2</sup>.

*Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Tấn H trình bày:*

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2016 mẹ ông là bà Nguyễn Thị N có cho ông phần đất diện tích 925.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre. Lúc tặng cho đất ông và bà N và chị của ông là bà P có nói là ông sẽ chăm lo cho mẹ ông sau này khi mẹ ông già. Các bên chỉ nói bằng miệng không có làm văn bản. Hiện nay ông vẫn chăm sóc tốt cho bà N. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà N hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đồng ý trả lại phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông xác định bà N đã lớn tuổi, không muốn cho mẹ ông đi làm nữa nhưng bà N vẫn đi làm. Ông xác định nếu chị ông là bà P muốn lấy đất này thì ông vẫn đồng ý nhưng phải lo cho mẹ ông, mẹ ông không phải đi làm như bây giờ. Bà N muốn đòi lại đất là do giữa ông và bà N có mâu thuẫn trong việc làm và bán cây giống. Ông làm cho mẹ ông nhưng mẹ ông bán cây còn non, còn lại mấy cây cặn nên ông bỏ luôn. Từ đó phát sinh tranh chấp, mẹ ông yêu cầu ông nhổ hết cây trên đất vì đất của mẹ ông, ông không có đuổi mẹ ông đi như mẹ ông trình bày. Do phát sinh tranh chấp từ việc mua bán cây giống nên mẹ ông mới đòi lại đất. Ông có trách nhiệm với mẹ ông mỗi tháng ông đều đưa cho mẹ ông 700.000 đồng đến 800.000 đồng, nhưng mẹ ông không sử dụng mà chỉ lo cho cháu ngoại (con của bà P).

Những người làm chứng là ông Nguyễn Đức T và bà Huỳnh Thị Ngọc P là không khách quan, vì bà P là chị ruột ông, còn ông T trước đây có mâu thuẫn với ông liên quan đến vấn đề tiền bạc.

Ông xác định do là mẹ con nên ranh đất giữa ông và bà N không nhớ rõ, ông đề nghị căn cứ diện tích 925.5m<sup>2</sup> để giải quyết vụ án.

Ông đồng ý kết quả định giá ngày 25 tháng 8 năm 2017, không có ý kiến gì khác.

*Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre là phần đất mẹ chồng bà tặng cho riêng cá nhân chồng bà là ông Huỳnh Tấn H, không phải tặng cho chung hai vợ chồng. Nay đối với vụ kiện này thì ý kiến của chồng bà như thế nào thì bà đồng ý như vậy.

*Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử, tại bản án số: 134/2017/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên:*

Áp dụng các Điều 465, 467, 470, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre lập ngày 11 tháng 5 năm 2016 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Tấn H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá, án phí và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Ngày 11 tháng 10 năm 2017 bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị N trình bày: bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 134/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2016 được lập giữa bà và ông H, buộc ông H trả cho bà phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Huỳnh Tấn H trình bày: ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N. Đề nghị giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 134/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu cho rằng: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 134/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Tấn H lập ngày 11 tháng 5 năm 2016. Buộc bị đơn ông Huỳnh Tấn H trả cho bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 279, tờ bản đồ số 01, diện tích 925.2m<sup>2</sup> từ ông Huỳnh Tấn H sang cho bà Nguyễn Thị N.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Phần đất tranh chấp theo trích lục bản đồ địa chính có diện tích 925.2m<sup>2</sup>, thửa 279, tờ bản đồ số 01, hiện do ông Huỳnh Tấn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24 tháng 5 năm 2016. Đất tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2] Bà Nguyễn Thị N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11 tháng 5 năm 2016 giữa bà N và ông H. Và buộc ông H trả cho bà phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, nêu trên.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11 tháng 5 năm 2016 giữa bà N và ông H được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đối tượng tặng cho là phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã X, huyện C. Xét về hình thức của hợp đồng đã đảm bảo đúng quy định pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên, bà N cho rằng: “Tuy trong hợp đồng tặng cho không có ghi tặng cho có điều kiện là tặng cho đất thì ông H phải nuôi bà suốt đời, nhưng giữa bà và ông H có thỏa thuận miệng: sau này khi bà già thì ông H phải nuôi bà suốt đời. Ông H cũng thừa nhận khi tặng cho đất thì mẹ ông, chị ông là bà Huỳnh Thị Ngọc P và ông có nói ông sẽ chăm lo cho mẹ sau này, nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không có làm văn bản. Như vậy có cơ sở xác định việc tặng cho phần đất nêu trên là tặng cho có điều kiện.

Nhưng bà N cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H không quan tâm đến bà, có thái độ xem thường bà và đuổi bà đi. Lời trình bày của bà N không được ông H thừa nhận. Ông H cho rằng ông vẫn chăm sóc tốt cho bà N.

Thấy rằng, theo biên bản làm việc ngày 22 tháng 9 năm 2017 với ông Nguyễn Văn D - Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 01, ấp A, xã X, huyện C (Bút lúc 144) thể hiện : “ Ông D có biết việc bà N và ông H có tặng cho đất. Trước khi chưa tặng cho đất thì ông H tôn trọng và đối xử tốt với bà N, nhưng sau khi tặng cho đất xong thì ông H không tôn trọng bà N, chửi bà N, cắt đường điện, cắt nước không cho bà N sử dụng. Theo ông được biết thì ông H không có lo lắng đời sống kinh tế cho bà N.” Như vậy, lời trình bày của ông D là phù hợp với những lời trình bày của bà N.

Và căn cứ vào giấy xác nhận của ông Nguyễn Đức T, bà Huỳnh Thị Ngọc P đều trình bày rằng ông H có thái độ không tốt đối với bà N trong thời gian qua. Như vậy lời trình bày của bà N về việc ông H không chăm sóc và có thái độ không tốt đối với bà sau khi được cho đất là có cơ sở. Với trách nhiệm là con, thì lẽ ra ông H phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà N, nhưng ông H không chăm sóc bà N mà còn có thái độ không tốt đối với mẹ mình. Và hành vi này của ông H đã vi phạm thỏa thuận của ông và bà N khi thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 925.2m<sup>2</sup> từ bà N sang cho ông H. Do đó, bà N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông H vào ngày 11 tháng 5 năm 2016 và yêu cầu ông H trả lại phần đất có diện tích 925.5m<sup>2</sup>, thửa 279, tờ bản đồ số 01 là có cơ sở.

[3] Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Kháng cáo của bà N là có cơ sở nên được chấp nhận.

Sửa bản án sơ thẩm số 134/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Tấn H lập ngày 11 tháng 5 năm 2016, buộc ông Huỳnh Tấn H trả cho bà Nguyễn Thị N phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 279, tờ bản đồ số 01, diện tích 925.2m<sup>2</sup> từ ông Huỳnh Tấn H sang cho bà Nguyễn Thị N.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Huỳnh Tấn H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Lách có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0023606 ngày 28 tháng 6 năm 2017.

[5] Chi phí đo đạc định giá: 2.000.000 đồng, ông H phải chịu và trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho bà N.

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 465, 467, 470, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Sửa bản án sơ thẩm số: 134/2017/DS- ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2016 và đòi lại quyền sử dụng đất thửa 279, tờ bản đồ số 01, diện tích 925.2m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị N với ông Huỳnh Tấn H do ông Huỳnh Tấn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Tấn H lập ngày 11 tháng 5 năm 2016, buộc ông Huỳnh Tấn H trả cho bà Nguyễn Thị N phần đất có diện tích 925.2m<sup>2</sup> thửa 279, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 279, tờ bản đồ số 01, diện tích 925.2m<sup>2</sup> từ ông Huỳnh Tấn H sang cho bà Nguyễn Thị N.

3. Chi phí đo đạc định giá: 2.000.000 đồng, ông H phải chịu và trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho bà N.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Tấn H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Lách có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0023606 ngày 28 tháng 6 năm 2017.

**5. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách có trách nhiệm hoàn lại cho bà N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0023848 ngày 28 tháng 10 năm 2017.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre(1b);
- TAND huyện Chợ Lách (1b);
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**