

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 271/2021/DS-PT
Ngày: 24-12-2021
“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 LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, ngày 13 và ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021, về “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1944.

Hộ khẩu thường trú: Số nhà 163/3 ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

Hiện cư trú: Số nhà 263/3 ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 263/3 ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2020).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 163/3 ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: 256 ấp Bình Tr, xã Nhơn Thạnh Tr, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 163/3 ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2020 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L do ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.382,3m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An là do cha mẹ ông L để lại cho ông L và vợ là Huỳnh Thị Đáo (chết năm 1984) sử dụng. Vợ chồng ông L có 04 người con gồm 03 người con trai và 01 người con gái, người con gái ông L cho 1.000m² đất, 02 người con trai ông L cho mỗi người 2.000m² đất, còn lại diện tích 3.382,3m² ông L để lại cho ông và người con trai út tên Nguyễn Văn Ven cùng sử dụng, đang trồng thanh long. Năm 2015, con trai ông L tên Nguyễn Văn Ven chết. Ông L tiếp tục sống với con dâu tên Nguyễn Thị Thu T. Năm 2016, bà T yêu cầu ông L đi làm thủ tục tặng cho đất cho bà T, bà T hứa sẽ chăm sóc cho ông L lúc tuổi già, bệnh tật. Ông L có nói với bà T ông tặng cho bà T 2.000m², phần còn lại để ông sống lúc tuổi già. Khi đi làm thủ tục tặng cho đất, do tuổi cao, nhầm lẫn và tin tưởng con dâu nên ông L không có đọc lại hợp đồng nên không biết đã tặng cho hết thửa đất 78 diện tích 3.382,3m².

Sau khi tặng cho đất thì ông L vẫn sống chung với bà T tại nhà ông L một thời gian thì bà T có lời lẽ chửi mắng xúc phạm ông L, ông L bị bệnh tật nhưng bà T không chăm sóc gì mà bỏ mặc, không sống nổi nên đến đầu năm 2020 ông L phải bỏ nhà qua nhà người con khác sống, khi ông L hỏi bà T về phần đất còn lại của ông thì bà T nói ông L đã tặng cho bà hết thửa đất.

Ngoài việc tặng cho thửa đất 78 là thửa đất lúa, bà T còn yêu cầu ông L phải tặng cho bà T thửa đất thổ trong đó có căn nhà của ông L, hiện nay ông L không

còn nhà cửa, ruộng đất. Ông L đang bị nhiều chứng bệnh nên phải tốn nhiều tiền điều trị nhưng bà T không lo gì cho ông L.

Do bà T không thực hiện theo lời hứa sẽ chăm sóc cho ông lúc tuổi già, bệnh tật nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L với bà T, yêu cầu bà T phải giao lại cho ông L một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.376,3m² đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 17/02/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu T duyệt ngày 23/02/2021, để ông L sống lúc tuổi già và lo điều trị bệnh tật.

Ông L thống nhất với kết quả đo đạc định giá đất và thanh long trên đất tranh chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T do bà Nguyễn Thị L là đại diện theo uỷ quyền trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Khi chồng bà T là ông Nguyễn Văn Ven chết thì ông Nguyễn Văn L là cha chồng bà T vẫn sống với bà T. Thấy hoàn cảnh của bà T khó khăn nên năm 2016 ông L có tặng cho bà T thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, diện tích 3.382m² đất để bà T trực tiếp canh tác lo cho gia đình. Khi đi làm hợp đồng tặng cho đất thì Ủy ban nhân dân xã Bình Q có đọc lại cho ông L nghe rõ và ký tên vào hợp đồng tặng cho, bà T hoàn toàn không có lừa dối đối với ông L. Khi ông L bệnh tật một mình bà T trực tiếp chăm sóc lo cho ông L, các người con khác không có đóng góp gì, có tuần ông L phải chạy thận 03 lần cũng một mình bà T lo tiền để trị bệnh cho ông L. Bà T phải vất vả lo cho con và lo cho ông L lúc bệnh tật, không phải bán ruộng, mới còn như hôm nay. Nay bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông L, nếu ông L sống với bà T thì bà T sẽ lo cho ông L, nếu ông L sống với người con khác thì người con khác phải lo. Bà T không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông L. Hiện nay bà T đang trồng thanh long trên phần đất ông L tranh chấp.

Bà T thống nhất với kết quả đo đạc, định giá đất và thanh long trên đất tranh chấp.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu T đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 126, 127, 130, 131, 132, 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L đối với bà Nguyễn Thị Thu T: Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà

Nguyễn Thị Thu T, buộc bà T phải giao trả lại cho ông L 1 phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.376,3m² đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 17/02/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu T duyệt ngày 23/02/2021, đất tọa lạc tại xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Buộc ông Nguyễn Văn L phải thanh toán giá trị cây thanh long (trên phần đất bà T giao trả lại) cho ông số tiền 351.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn L phải chịu chi phí đo đạc, định giá số tiền 10.600.000 đồng (đã nộp xong). Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 17.600.000 đồng. Bà T có trách nhiệm hoàn trả cho ông L 17.600.000 đồng.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn L. Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 04/10/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo không đồng ý giao đất cho ông L vì cho rằng việc tặng cho đất không điều kiện, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/10/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo, không đồng ý giá bồi thường cây thanh long trên đất. Với lý do cây đã già cỗi, năng suất không cao, hiện tại giá thị trường thanh long tại địa phương đã giảm rất nhiều so với giá đã định, hoàn cảnh của ông bị bệnh tật, không còn tài sản, kinh tế vô cùng khó khăn nên ông L yêu cầu định giá lại cây trồng, giảm tiền bồi thường thanh long trên đất.

Ngày 11/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm

đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L do ông Nguyễn Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Ông L có tất cả 04 người con gồm ông Nguyễn Văn X, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Ven và Nguyễn Thị N. Ông L có chia đất cho các con, con trai được chia 2 công, con gái 1 công đất, phần còn lại khoảng 1.300m² của ông L dùng để dưỡng già. Ông X, ông D, bà N đã nhận phần của mình, riêng ông Ven sống cùng với ông L nên chưa tách phần của ông Ven ra. Đầu năm 2016, ông Ven chết, sau đó ông L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T là vợ của ông Ven được hưởng 2 công đất như những người con trai khác. Bà T hứa chăm sóc nuôi dưỡng ông L đến khi nào ông L chết thì thờ cúng nên ông L tặng cho thêm bà T phần đất ông L dùng để dưỡng già hiện nay đang tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi tặng cho đất thì bà T không chăm sóc, nuôi dưỡng ông như thỏa thuận, không thể tiếp tục sống với bà T trong hoàn cảnh bệnh tật không người chăm sóc nên ông L về ở chung với ông D. Nay ông L yêu cầu bà T trả lại phần đất tranh chấp để ông tự nuôi sống bản thân, đối với 2 công đất còn lại ông vẫn cho bà T như những người con khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà là vợ của ông Ven. Trước đây ông L có thống nhất chia đất cho các con trai được 2 công, con gái 1 công, phần còn lại của ông L dùng để dưỡng già như ông D trình bày. Đến tháng 2/2016, ông Ven chết. Tháng 10/2016, ông L lập hợp đồng tặng cho bà thửa đất số 78, trong đó bà được hưởng 2.000m² như những người con khác, phần diện tích còn lại bà nuôi dưỡng ông L nên bà được hưởng, bà đã được đứng tên thửa đất số 78. Bà vẫn chăm sóc, nuôi dưỡng ông L đúng trách nhiệm của người con dâu nhưng ông L đã nghe lời ông D không sống với bà nữa mà về nhà ông D sống nên bà không đồng ý trả lại đất cho ông L.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn X trình bày: Ông là con của ông L. Trước đây cha ông thống nhất chia đất cho các con như ông D, bà T trình bày, phần còn lại của ông L dùng để dưỡng già. Trong các con ai là người nuôi dưỡng ông L thì được hưởng. Bà T là con dâu út sống với ông L nên ông L đã giao phần của ông L cho bà T để bà T nuôi ông L. Bà T chăm sóc ông L rất tốt. Sau khi ông Ven chết, ông có họp anh em thống nhất ai nhận nuôi ông L thì được hưởng phần tài sản của ông L, bà T là người nhận nuôi ông L. Sau này, khi ông L không đồng ý ở với bà T nữa thì ông có bàn với anh, chị em trong gia đình ông sẽ rước ông L về nuôi, ông không nhận phần tài sản nuôi ông L, phần đất dùng để nuôi ông L do bà T đứng tên thì vẫn để cho bà T hưởng nhưng ông L không đồng ý, ông L chỉ muốn sống với ông D.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của Ông X, ông D, bà T về cách phân chia đất của ông L, con mỗi người được một phần riêng, phần của ông L thì ai nuôi ông L sẽ được hưởng khi ông L chết.

Bà T nhận phần đất của ông L với điều kiện phải nuôi ông L nhưng bà T nuôi dưỡng ông L không tốt nên ông L không thể sống với bà T mà về sống với ông D, nên đề nghị bà T trả lại cho ông L.

Người làm chứng ông Nguyễn Quốc T trình bày: Ông là con của Bà T, ông L là ông nội của ông. Ông Toàn thống nhất với trình bày của bà T. Trong vụ án này bà T có toàn quyền quyết định. Khi ông L bỏ nhà đi thì nhiều lần ông đến rước ông L về nhưng ông L không đồng ý vì cho rằng đã mâu thuẫn với mẹ của ông nên không đồng ý về sống chung nhà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự tranh chấp diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa 78. Ngày 04/10/2016, ông L lập hợp đồng tặng cho bà T thửa đất số 78, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An. Thời điểm tặng cho đất thì ông L là người có năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc. Nội dung hợp đồng thể hiện cha chồng cho con dâu, không kèm theo điều kiện nào. Sau khi được tặng cho đất thì bà T vẫn nuôi ông L một thời gian. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của người làm chứng để xác định ông L chỉ cho bà T 2.000m² là không phù hợp. Bà T là người có công nuôi dưỡng ông L nên ông L cho phần nhiều hơn cũng chỉ bù đắp cho cháu nội. Nay ông L cho rằng chỉ cho bà T 2.000m² là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng sau khi bà T được cho đất thì bà T đã không chăm sóc ông L như trước là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T không đồng ý trả đất, bà T xác định nếu ông L trở về sống với bà thì bà tiếp tục chăm sóc, nuôi ông L; trường hợp ông L không đồng ý sống với bà thì bà đồng ý cấp dưỡng nuôi ông L mỗi tháng 2.000.000 đồng. Sự tự nguyện cấp dưỡng của bà T là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Trúc về số tiền cấp dưỡng cho ông L. Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L do ông Nguyễn Văn D đại diện theo ủy quyền; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T; người làm chứng ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quốc T có mặt.

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L cho bà T, buộc bà T giao trả lại cho ông L một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.376,3m² đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu T duyệt ngày 23/02/2021. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà T có nghĩa vụ giao trả cho ông L diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78, ông L có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây thanh long trồng trên đất cho bà T. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L kháng cáo yêu cầu xem xét lại giá trị cây trồng, bà T kháng cáo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T kháng nghị đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T, thấy rằng:

[3.1] Về thu thập chứng cứ và người tham gia tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu định giá lại cây trồng trên đất. Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt kết quả định giá này. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định không khiếu nại về giá, thống nhất về giá, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ, không yêu cầu đo đạc, định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đã được xác định làm căn cứ giải quyết vụ án.

Các đương sự không yêu cầu giải thích hợp đồng, không tranh chấp bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch tặng cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã Bình Q và Ủy ban nhân dân huyện Châu T là phù hợp hướng dẫn của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.2] Các đương sự trình bày thống nhất: Ngày 04/10/2016, ông Nguyễn Văn L lập hợp đồng tặng cho con dâu là bà Nguyễn Thị Thu T thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.382,3m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An. Ngày 04/11/2016, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.382,3m², hiện nay bà T đứng tên và trực tiếp quản lý, sử dụng. Các đương sự không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của bà T.

Ông Nguyễn Văn L do ông Nguyễn Văn D đại diện trình bày: Phần diện tích đất còn lại của thửa 78 đo đạc thực tế là 1.376,3m² ông L giao cho bà T sử dụng để bà T có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông L khi tuổi già. Do tin tưởng bà T thực hiện đúng như thỏa thuận nên khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện tặng cho. Sau khi bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

thì bà T đã không chăm sóc ông như đã thỏa thuận. Trong lúc ông bệnh tật không được chăm sóc nên ông L phải sống nhờ nhà ông D. Nay ông L chỉ tranh chấp yêu cầu bà T trả lại diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa 78, ông L, không tranh chấp diện tích đất còn lại và đồng ý cho bà T như những người con trai khác.

Bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà thừa nhận mỗi người con trai được ông L cho 2.000m² như ông L trình bày. Bà đã nhận diện tích 2.000m² các bên không tranh chấp. Riêng diện tích còn lại của thửa 78 được đo đạc thực tế 1.376,3m² là của ông L dùng để dưỡng già. Trước khi ông L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà thì các anh chị trong gia đình thống nhất giao cho bà để bà chăm sóc, nuôi dưỡng ông L. Sau khi bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà vẫn chăm sóc, nuôi dưỡng ông L, làm tròn trách nhiệm của người con. Tuy nhiên, sau đó, ông L nghe lời người con khác cho rằng bà không chăm sóc ông L nên đầu năm 2020 ông D tự mang ông L về nuôi dưỡng đến nay. Nhiều lần con của bà là ông Toàn rước ông L về để bà tiếp tục chăm sóc ông L nhưng ông L không đồng ý. Nay ông L sống với ông D thì bà đồng ý cấp dưỡng cho Lữ mỗi tháng 2.000.000 đồng bà không đồng ý trả lại đất.

[3.3] Xét lời trình bày của các đương sự, đối chiếu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, thấy rằng: Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận 3.382,3m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An, ông Nguyễn Văn L được Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp giấy chứng nhận ngày 10/12/2010 nên ông L có quyền định đoạt tài sản của mình.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 17/02/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu T duyệt ngày 23/02/2021 thửa đất số 78 có diện tích 3.367,3m².

Ông L cho rằng ông chỉ cho bà T 2.000m² đất là phần hưởng của ông Ven như những người con trai khác, phần còn lại của thửa đất có diện tích thực tế 1.376,3m² là của ông dùng để dưỡng già, nhưng khi làm thủ tục tặng cho đất, do tuổi già và tin tưởng con dâu, nên trong hợp đồng đã không ghi điều kiện khi ký kết hợp đồng tặng cho phần còn lại của thửa 78. Trước khi tặng cho đất thì bà T hứa sẽ chăm sóc cho ông lúc tuổi già, bệnh tật nhưng khi bà T được đứng tên quyền sử dụng đất thì lại chửi mắng, xúc phạm, không lo gì cho ông nên ông phải bỏ qua nhà người con khác sống. Nay ông yêu cầu bà T giao trả lại cho ông 1.376,3m² để ông sống lúc tuổi già, phần diện tích đất còn lại ông đồng ý cho bà T nên không tranh chấp.

Như vậy, các đương sự thống nhất, chỉ tranh chấp diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa 78, loại đất lúa, tờ bản đồ số 14 trong tổng diện tích 3.382,3m² do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016, thấy rằng: Ngày 04/10/2016, ông L ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thu T thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.382,3m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình S, xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An. Tại Điều 1 nội dung hợp đồng thể hiện điều kiện

tặng cho: “Cha chồng tặng cho con dâu”, nhưng không thể hiện cụ thể điều kiện tặng cho là gì trong hợp đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định bà được ông L cho 2.000m² thuộc một phần thửa 78, loại đất lúa, tờ bản đồ số 14 là phần hưởng của chồng bà ông Ven đã chết như những người con trai khác. Riêng phần diện tích còn lại của thửa 78 diện tích 1.382,3m² (đo đạc thực tế 1.376,3m²) là của ông L dùng để dưỡng già. Sau khi ông Ven chết thì ông L sống cùng với bà, bà trực tiếp chăm sóc ông L nên ông L tặng cho bà phần đất này để bà nuôi dưỡng ông L đến chết. LỜI TRÌNH BÀY CỦA BÀ T PHÙ HỢP VỚI LỜI TRÌNH BÀY CỦA ÔNG L VÀ CÁC CON TRONG GIA ĐÌNH GỒM ÔNG X, ÔNG D, BÀ N. Như vậy, mặc dù trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không thể hiện điều kiện tặng cho, nhưng từ sự thừa nhận của bà T và những người con của ông L có đủ căn cứ xác định thực tế có việc thỏa thuận ông L tặng cho bà T diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa 78 với điều kiện bà T phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông L lúc tuổi già.

Thấy rằng, trước khi được tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T có quan tâm, chăm sóc ông L, đã tạo lòng tin nên ông L đã tặng cho toàn bộ tài sản của ông L gồm đất thổ và đất lúa. Điều kiện tặng cho phần đất diện tích 1.376,3m² của ông L là bà T phải chăm sóc ông L lúc tuổi già, bệnh tật, điều kiện này phù hợp với chuẩn mực đạo đức của xã hội. Tuy nhiên, sau khi tặng cho bà T được đứng tên quyền sử dụng đất thì ông L xác định bà T không còn quan tâm lo cho ông như trước, thậm chí chửi mắng xúc phạm ông nên ông phải bỏ qua nhà người con khác để sống. Bà T không thừa nhận việc xúc phạm như ông L trình bày. Ông L không cung cấp chứng cứ để chứng minh có việc bà T đã xúc phạm như ông trình bày.

Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông L khai không đồng ý tiếp tục sống với bà T vì cho rằng giữa ông L và bà T đã xảy ra nhiều mâu thuẫn trong việc chăm sóc ông lúc tuổi già, bệnh tật và những mâu thuẫn khác trong cuộc sống. Tại phiên tòa, bà T và ông Toàn, Ông X, bà Ngon đều xác định giữa bà T và ông L có xảy ra mâu thuẫn, đã nhiều lần ông Toàn là con của bà T rước ông L về nhưng ông L không đồng ý. Thực tế, ông L đã không sống cùng bà T từ đầu năm 2020 đến nay nên bà T không thể trực tiếp chăm sóc ông L làm cho điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T, buộc bà T giao trả lại cho ông L một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.376,3m² đất để ông L lo trị bệnh và lo cuộc sống tuổi già là hợp tình, hợp lý, đúng quy định Điều 125, Điều 126 và Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 120, Điều 121 và Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015) và từ khóa của Án lệ số 14/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.5] Về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T đang quản lý đất nên cần buộc bà T giao trả lại cho ông L diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78. Tuy nhiên, bà T có thời gian chăm sóc, nuôi dưỡng ông L và quản lý tài sản nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự cần trích cho bà T 10% giá trị đất là hợp tình, hợp lý. Các đương sự thống nhất không yêu

cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất. Căn cứ chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín ngày 17/3/2021, thể hiện 10% giá trị của diện tích đất 1.376,3m² có giá 706.041.900 đồng x 10% = 70.604.190 đồng.

[4] Về cây trồng trên đất:

Các đương sự thống nhất hiện trên phần đất tranh chấp còn 194 trụ thanh long (chết một trụ so với kết quả định giá trước đây). Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín ngày 16/12/2021 thanh long ruột đỏ loại D có giá trị theo định giá 500.000 đồng/gốc. Do giao trả đất lại ông L, ông L được sở hữu cây trồng trên đất nên cần buộc ông L có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị thanh long mà bà T trồng trên đất số tiền 97.000.000 đồng (500.000 đồng x 194 gốc = 97.000.000 đồng).

[5] Đối với yêu cầu của bà T về việc bà tự nguyện cấp dưỡng nuôi ông L thấy rằng: Như đã phân tích nêu trên, việc tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.376,3m² được xác lập giữa ông L và bà T là tặng cho có điều kiện, nay điều kiện không thực hiện thì bà T có nghĩa vụ trả lại tài sản cho ông L. Còn nghĩa vụ cấp dưỡng là nghĩa vụ riêng biệt so với điều kiện tặng cho. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L không đồng ý nhận cấp dưỡng như bà T trình bày. Nay bà T cho rằng bà sẽ cấp dưỡng nuôi ông L để không hoàn trả đất là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Chấp nhận kháng cáo của ông L, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T.

[6] Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Trong vụ án này, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, yêu cầu này được Tòa án chấp nhận. Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đến nay ông L vẫn chưa có đơn xin hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, để đảm bảo thi hành án cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá tổng cộng là 38.200.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu T mỗi người phải chịu ½ chi phí với số tiền là 19.100.000 đồng. Ông L đã nộp toàn bộ chi phí nên buộc bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ nộp 19.100.000 đồng để hoàn trả cho ông L.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông L nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Ông L phải thanh toán công sức và giá trị cây trồng trên đất cho bà T nhưng do ông L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cần áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông L.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Long An.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 118, 119, 120, 122, 131, 132, 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 26, Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L đối với bà Nguyễn Thị Thu T.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016, được xác lập giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu T đối với diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, đất toạ lạc tại xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, đất toạ lạc tại xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn L diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, đất toạ lạc tại xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An. Có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp: đường giao thông;
- Tây giáp: một phần thửa 67;
- Nam giáp: phần còn lại của thửa 78;
- Bắc giáp: thửa 612.

Ông Nguyễn Văn L được liên hệ cơ qua nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14, đất toạ lạc tại xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An theo bản án.

Vị trí, độ dài các cạnh, loại đất, tờ bản đồ được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 17/02/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu T duyệt ngày 23/02/2021 được đính kèm theo bản án.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Ông Nguyễn Văn L được quyền sở hữu toàn bộ trụ và thanh long trên diện tích 1.376,3m² thuộc một phần thửa đất số 78 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Bình Q, huyện Châu T, tỉnh Long An nêu trên.

3. Buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Trúc giá trị cây thanh long số tiền 97.000.000 đồng (chín mươi bảy triệu đồng) và công sức nuôi dưỡng, gìn giữ tài sản với số tiền 70.604.190 đồng (bảy mươi triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn một trăm chín mươi đồng). Tổng số tiền ông Nguyễn Văn L phải thanh toán cho bà T là 167.604.190 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn một trăm chín mươi đồng).

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu chi phí đo đạc, định giá số tiền 19.100.000 đồng (mười chín triệu một trăm nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 19.100.000 đồng (mười chín triệu một trăm nghìn đồng). Bà T có nghĩa vụ nộp 19.100.000 đồng (mười chín triệu một trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn L.

Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007511 ngày 07/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007505 ngày 06/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu T;
- Chi cục THADS huyện Châu T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

