

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 247/2021/DS-PT

Ngày: 24 - 12 -2021

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng và 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 Lê Minh Đạt

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2021/QĐPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Đông Thị T, sinh năm: 1932;

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đông Văn Đ, sinh năm: 1935; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020). *(có mặt)*

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Biết – Luật sư hợp đồng làm việc tại Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Đồng Minh Đ1, sinh năm: 1956; (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Văn Ly- Luật sư Văn phòng Luật sư Chiến Ly thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Ông Đồng Minh M, sinh năm: 1989; (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đồng Văn Đ, sinh năm: 1935; (có mặt)

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

2. Bà Nguyễn Thị Bé T1, sinh năm: 1956; (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre;

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn Bà Đồng Thị T.

2. Bị đơn Ông Đồng Minh Đ1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn Bà Đồng Thị T, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Ông Đồng Văn Đ trình bày:*

Trước đây, Bà Đồng Thị T có canh tác, quản lý, sử dụng các phần đất thuộc thửa 128 tờ bản đồ số 3, diện tích 1230m<sup>2</sup>; thửa 113, diện tích 2997,9m<sup>2</sup>; thửa 132, diện tích 112,8m<sup>2</sup>; thửa 112, diện tích 469,4m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ để lại cho bà T và ông Đ nhưng ông Đ để cho bà T kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1990. Bà T sử dụng đất đến ngày 31/3/2015 thì lập di chúc cho ông Đ các thửa 113, 132, 11.2, 128 nêu trên. Di chúc được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bến Tre.

Đến ngày 29 tháng 12 năm 2015, bà T và ông Đ thấy Ông Đồng Minh Đ1 (cháu con người em trai thứ 5) nợ nần, không còn tài sản nên mới kêu về ở

chung và cho ông Đ1 khoảng 2000m<sup>2</sup> đất tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 1230m<sup>2</sup> và thửa 112, tờ bản đồ số 11, diện tích 469,4m<sup>2</sup> với điều kiện ông Đ1 phải nuôi bà T đến cuối đời. Lúc ra làm thủ tục tại xã thì thửa đất 128 đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T2 nên bà T kêu ông Đ1 đóng án phí làm thủ tục, nhưng ông Đ1 không làm. Do đó, bà T kêu ông Đ làm thủ tục khởi kiện để đòi lại phần đất đó, nếu đòi lại được thì cho ông Đ như tờ di chúc, chỉ cho ông Đ1 phần đất mộ thuộc thửa 112. Tuy nhiên, không biết bằng cách nào ông Đ1 đã làm thủ tục để bà T ký chuyển toàn bộ phần đất thửa 113, 132, 112 cho ông Đ1. Bà T xác định bà không có ý định chuyển cho ông Đ1 các thửa 113 và 132, phần đất này bà T để di chúc lại cho ông Đ.

Đến năm 2018, ông Đ1 nói với người khác là các phần đất này đã chuyển nhượng cho ông Đ1 hết rồi nên bà T mới nhờ ông Đ tìm hiểu. Đến năm 2020, bà T phát hiện ra chính xác các thửa đất này đã sang tên qua ông Đ1 và ông Đ1 đã sang tên qua ông Mân nên bà buồn và qua nhà Ông Đông Văn Đ ở.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đông Thị T và Ông Đông Minh Đ1, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đông Minh Đ1 và Ông Đông Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, yêu cầu ông Đ1 và ông M phải trả lại nhà, đất cho bà T. Người đại diện theo ủy quyền của bà T xác định thì bà T không có lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015.

Tuy nhiên, sau đó bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đông Thị T và Ông Đông Minh Đ1, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đông Minh Đ1 và Ông Đông Minh M đối với các thửa đất 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, buộc ông Đ1 và ông M trả lại các thửa đất 113, 132, rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 112, bà T đồng ý cho ông Đ1 thửa 112.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Thửa đất 132, diện tích 112,8m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do Ông Đông Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có 01 cây dừa, 01 cây xoài Đài Loan, 06 cây mít, 02 cây chôm chôm, 02 cây nhãn da bò, 02 bụi có 02 cây chôm chôm của bà T trồng, còn các cây còn lại là ông Đ1 trồng.

+ Thửa đất 113, diện tích 2954, lm<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do Ông Đông Minh M đứng tên quyền sử

dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có: 54 cây chôm chôm loại 1, 24 cây chôm chôm loại 3, 59 cây mít, 02 cây nhãn, 357 cây ổi, 03 cây bưởi, 08 cây mai và một ngôi nhà do bà T xây dựng. Trong đó, 10 cây chôm chôm loại 1, 01 cây nhãn, 02 cây bưởi và 10 cây mai do bà T trồng. Đối với nhà thì nhà chính, nhà phụ 1, nhà vệ sinh, nhà tắm, nhà phụ 2 là do bà T xây dựng, sau khi ông Đ1 vào ở thì có tu bổ mới lại tắm và nhà phụ 2. Ngoài ra, trên phần đất này trước đây còn có 100 cây nhãn trên 2 năm tuổi, 06 cây dừa 30 năm tuổi, 11 cây sầu riêng 15 năm tuổi, 06 cây chôm chôm 25 năm tuổi, 03 cây chùm ruột 06 năm tuổi. Tuy nhiên, sau khi ông Đ1 vào canh tác đã đốn những cây trồng này. Do đó, bà T yêu cầu ông Đ1 phải di dời các cây ổi ra khỏi phần đất để trả đất lại cho bà T, còn các cây trồng và các tài sản khác thì để lại, không bồi hoàn. Bà T không yêu cầu bồi thường giá trị những cây trồng mà ông Đ1 đã đốn mà bù qua giá trị các cây ông Đ1 để lại.

*Tại văn bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Ông Đống Minh Đ1 trình bày:*

Vào ngày 07/12/2015, Bà Đống Thị T chuyển nhượng cho ông Đầu phần đất thuộc thửa 113, diện tích 2997,9m<sup>2</sup>; thửa 132, diện tích 112,8m<sup>2</sup>; thửa 112 diện tích 469,4m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá tiền 115.000.000đồng, ông Đ1 đã giao tiền trực tiếp cho bà T (không có ai chứng kiến). Trong quá trình hòa giải, ông Đ1 khai số tiền mua bán đất là tài sản chung của ông và vợ là Bà Nguyễn Thị Bé T1, tuy nhiên tại phiên tòa ông thay đổi lời khai số tiền mua đất là của Ông Đống Minh M. Sau khi giao tiền, bà T và ông Đ1 ra Ủy ban nhân dân xã Phú Phụng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và ông Đ1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2015. Lúc chuyển nhượng phần đất này các bên có thỏa thuận chuyển đất và toàn bộ tài sản trên đất. Sau đó, ông vào canh tác phần đất này, bà T vẫn tiếp tục ở cùng gia đình ông. Đến ngày 29/7/2019, ông Đ1 lập hợp đồng tặng cho phần đất này cho con là Đống Minh M. Hợp đồng đúng theo quy định và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2019. Bà T sống cùng gia đình ông từ năm 2015 đến năm 2020, thì Ông Đống Văn Đ ly gián, nói ra nói vào làm cho bà T bỏ đi không ở cùng ông nữa và khởi kiện đòi lại đất.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đống Thị T và Ông Đống Minh Đ1, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đống Minh Đ1 và Ông Đống Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là ông không đồng ý. Vì ông đã được bà T chuyển nhượng hợp pháp.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Thửa đất 132, diện tích 112,8m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do Ông Đồng Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có 01 cây dừa, 01 cây xoài Đài Loan, 06 cây mít, 02 cây chôm chôm, 02 cây nhãn da bò, 02 bụi tre, 01 cây Sake. Trong đó, có 02 cây chôm chôm của bà T trồng, còn các cây còn lại là ông Đ1 trồng.

+ Thửa đất 113, diện tích 2954,1 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do Ông Đồng Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có: 54 cây chôm chôm loại 1, 24 cây chôm chôm loại 3, 59 cây mít, 02 cây nhãn, 357 cây ổi, 03 cây bưởi, 08 cây mai và một ngôi nhà. Trong đó có 10 cây chôm chôm loại 1, 01 cây nhãn, 02 cây bưởi do bà T trồng, 8 cây mai có sẵn trên đất ông Đ1 bứng vào chăm sóc và sửa chữa lại, còn lại là các cây trồng khác do ông Đ1 trồng. Còn ngôi nhà thì nhà chính, nhà phụ 1 và sàn nước do bà T xây dựng, nhà phụ 2, nhà tắm, nhà vệ sinh là do ông Đ1 xây dựng.

Nguyên đơn nói ông đã đốn 100 cây nhãn trên 2 năm tuổi, 06 cây dừa 30 năm tuổi, 11 cây sầu riêng 15 năm tuổi, 06 cây chôm chôm 25 năm tuổi, 03 cây chùm ruột 06 năm tuổi là không đúng, các cây này có một số do bà T đốn bán lấy củi, một số tự chết do nước ngập, ông Đ1 chỉ đốn có 1 cây sầu riêng bí.

*Tại văn bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Ông Đồng Minh M trình bày:*

Vào ngày 29/7/2019, Ông Đồng Minh Đ1 có tặng cho ông phần đất thuộc thửa 113, diện tích 2997,9m<sup>2</sup>; thửa 132, diện tích 112,8m<sup>2</sup>; thửa 112, diện tích 469,4m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng tặng cho được lập theo quy định của pháp luật và ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2019, lúc này không có ai tranh chấp. Sau khi lập hợp đồng thì ông M canh tác và sử dụng ổn định cho đến nay. Số tiền 115.000.000đồng mà ông Đ1 mua đất của bà T là của ông đưa ra, đây là tiền ông dành dụm trong thời gian đi làm.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đồng Thị T và Ông Đồng Minh Đ1, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đồng Minh Đ1 và Ông Đồng Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre ông không đồng ý. Vì lời nói của Ông Đồng Văn Đ người đại diện theo ủy quyền của bà T là không đúng sự thật và không có căn cứ.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Bé T1 trình bày:*

Bà là vợ Ông Đông Minh Đ1, bà có cùng ông Đ1 canh tác, cải tạo trên các phần đất mà bà T đã chuyển nhượng. Còn các vấn đề khác thì bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ1, không có ý kiến, yêu cầu gì.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định như sau:*

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 132, 133, 154, 155 và Điều 462 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đông Thị T đối với Ông Đông Minh Đ1, Ông Đông Minh M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07/12/2015 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do Ông Đông Minh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đông Thị T đối với Ông Đông Minh Đ1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đông Thị T đối với Ông Đông Minh M.

- Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đông Thị T với Ông Đông Minh Đ1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đông Minh Đ1 với Ông Đông Minh M đối với thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre

- Buộc Ông Đông Minh Đ1 phải hoàn trả lại cho Bà Đông Thị T 1/3 giá trị quyền sử dụng đất thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền là 438.920.000 đồng và 1/3 giá trị nhà, cây trồng của bà T là 43.697.000 đồng, tổng cộng là 482.617.000 đồng.

- Ông Đông Minh M được toàn quyền sử dụng đối với thửa 113, tờ bản đồ số 11, diện tích 2954,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường.
- + Nam giáp thửa 133 của Đông Văn S và 134 của Trần Thị V.
- + Tây giáp thửa 136 của Đông Văn C.

+ Bắc giáp thửa 114 của Nguyễn Văn T3 và thửa 115 của Nguyễn Văn L.

Có họa đồ kèm theo.

- Ông Đồng Minh M được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

+ Nam giáp thửa 155 của Đồng Văn S

+ Tây giáp đường

+ Đông và Bắc giáp Rạch

Có họa đồ kèm theo.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 11/10/2021, nguyên đơn Bà Đồng Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 11/10/2021, bị đơn Ông Đồng Minh Đ1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đồng Thị T, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đồng Minh Đ1, sửa Bản án sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đồng Thị T, chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đồng Minh Đ1, sửa Bản án sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đồng Thị T đối với Ông Đồng Minh Đ1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đồng Thị T đối với Ông Đồng Minh M, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đồng Thị T với Ông Đồng Minh Đ1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đồng Minh Đ1 với Ông Đồng Minh M đối với thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Buộc Ông Đồng Minh Đ1 phải hoàn trả lại cho Bà Đồng Thị T 1/3 giá trị quyền sử dụng đất thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền 438.920.000 đồng và 1/3 giá trị nhà, cây trồng của bà T số tiền 43.697.000 đồng, tổng cộng 482.617.000 đồng là phù hợp. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đồng Thị T, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đồng Minh Đ1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Đồng Thị T; xét kháng cáo của bị đơn Ông Đồng Minh Đ1;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Xét thấy, theo kết quả cung cấp dữ liệu đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C do nguyên đơn cung cấp thì ngày 09/8/2019 ông Đ (người đại diện theo ủy quyền của bà T) biết được các thửa đất 112, 113, 132 đã sang tên cho Ông Đồng Minh Đ1 và ngày 26/6/2020 biết được các thửa đất 112, 113, 132 đã sang tên cho Ông Đồng Minh M. Đến ngày 28/9/2020, bà T khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà T đã biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm trước đó nên không có cơ sở để xem xét. Mặt khác, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản do vi phạm



nghĩa vụ chăm sóc, theo quy định của pháp luật không giới hạn thời hiệu nên Tòa án không có căn cứ để áp dụng quy định về thời hiệu, đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[2] Nguyên đơn Bà Đồng Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đồng Thị T và Ông Đồng Minh Đ1; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đồng Minh Đ1 và Ông Đồng Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu đối với thửa đất 112, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa đất này là phù hợp.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/12/2015 giữa Bà Đồng Thị T và Ông Đồng Minh Đ1 đối với các thửa đất 132 diện tích 112,8m<sup>2</sup> và thửa 113 diện tích 2954,lm<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được lập thành văn bản và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Phú Phụng, các bên đã thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2015. Nguyên đơn cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 mà chỉ cho ông Đ1 thửa 128 và 112 với điều kiện ông Đ1 phải nuôi dưỡng bà T, thờ cúng ông bà. Theo kết quả xác minh của Tòa án, địa phương xác định sự việc là bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 nhưng thực tế là bà T cho ông Đ1 các thửa đất 112, 113, 132 để ông Đ1 nuôi dưỡng bà T. Nội dung hợp đồng ghi nhận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ba thửa là 115.000.000đồng nhưng theo xác minh tại địa phương thì giá đất vào thời điểm chuyển nhượng 884.075.000đồng đến 1.060.890.000đồng nên việc hợp đồng ghi nhận giá chuyển nhượng là 115.000.000đồng không phù hợp với giá trị thực tế. Các hợp đồng cũng ghi nhận việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện. Ông Đ1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao đủ tiền cho bà T nên không có căn cứ xác định

các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà T vẫn ở chung nhà với ông Đ1 trên phần đất này, ông Đ1 đã thực hiện việc nuôi dưỡng bà T và thờ cúng ông bà. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm nhận định mặc dù việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ1 được thể hiện dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế là tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện ông Đ1 phải nuôi dưỡng bà T đến cuối đời và thờ cúng ông bà là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong quá trình sử dụng đất ông Đ1 đã có công sức cải tạo, trồng cây, sửa chữa, chăm sóc quản lý nhà cửa và thực hiện một phần nghĩa vụ chăm sóc bà T từ năm 2015 đến năm 2019 nên cần được hưởng một phần đất như điều kiện bà T đưa ra và xem xét cho ông Đ1 được hưởng 2/3 giá trị đất và căn nhà, cây trồng của bà T. Bà T được hưởng 1/3 giá trị đất, căn nhà, cây trồng và xem xét cho ông Đ1 được quyền sử dụng đất, được quyền sở hữu căn nhà cùng toàn bộ cây trồng trên đất và có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho bà T là không phù hợp. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất các thửa đất tranh chấp và căn nhà trên thửa đất 113 có nguồn gốc của bà T. Như đã phân tích ở trên, có cơ sở xác định việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T sang ông Đ1 là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện ông Đ1 phải nuôi dưỡng bà T đến cuối đời và thờ cúng ông bà. Tuy nhiên, năm 2019, giữa bà T và ông Đ1 đã phát sinh mâu thuẫn, ông Đ1 không còn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng bà T nên bà T có quyền đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015. Hiện nay, bà T không có nơi ở khác và đã lớn tuổi, quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp và căn nhà trên thửa đất 113 có nguồn gốc là của bà T nên buộc ông Đ1 trả lại cho bà T quyền sử dụng thửa đất 132 diện tích 112,8m<sup>2</sup>; thửa 113 diện tích 2954,1m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất. Đối với các cây trồng trên phần đất tranh chấp do ông Đ1 và bà Bé T1, anh M trồng và vật kiến trúc do ông Đ1 và bà Bé T1, anh M xây dựng bà T phải hoàn lại giá trị cho ông Đ1, bà Bé T1, anh M theo giá Hội đồng định giá đã định.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020, biên bản định giá ngày 24/11/2020, biên bản hòa giải ngày 05/4/2021 thể hiện:

- Trên thửa đất 132, tờ bản đồ số 11 có 01 cây dừa loại 3, 01 cây xoài Đài Loan, 06 cây mít loại 4, 02 cây chôm chôm loại 1, 02 cây nhãn da bò loại 3, 01 cây sake loại 1, 02 bụi tre loại 2. Trong đó 02 cây chôm chôm của bà T trồng, các cây còn lại do ông Đ1, bà Bé T1 trồng. Do đó, bà T phải hoàn trả cho ông Đ1, bà Bé T1 giá trị 01 cây dừa loại 3, 01 cây xoài Đài Loan, 06 cây mít loại 4, 02 cây nhãn da bò loại 3, 01 cây sake loại 1, 02 bụi tre loại 2 số tiền 4.100.000đồng.

- Trên thửa đất 113 có 54 cây chôm chôm loại 1, 24 cây chôm chôm loại 3, 59 cây mít loại 4, 02 cây nhãn xuống loại 1, 357 cây ổi loại 1, 03 cây bưởi da xanh loại 1, 08 cây mai loại 3 và một ngôi nhà do bà T. Trong đó, 10 cây chôm chôm loại 1, 01 cây nhãn, 02 cây bưởi và 10 cây mai do bà T trồng. Do đó, bà T phải hoàn trả cho ông Đ1 giá trị 44 cây chôm chôm loại 1, 24 cây chôm chôm loại 3, 59 cây mít loại 4, 01 cây nhãn xuống loại 1, 357 cây ổi loại 1, 03 cây bưởi da xanh loại 1 số tiền 102.575.000đồng. Đối với nhà thì nhà chính, nhà phụ 1, nhà vệ sinh, nhà tắm, nhà phụ 2 là do bà T xây dựng, sau khi ông Đ1, bà Bé T1, anh M vào ở thì có tu bổ mới lại tắm và nhà phụ 2 nên bà T phải hoàn trả cho ông Đ1, bà Bé T1, anh M giá trị nhà vệ sinh, nhà tắm và nhà phụ 2 số tiền 6.988.262đồng + 90.182.664đồng = 97.170.926đồng.

Nguyên đơn cho rằng trên phần đất thửa 113 trước đây còn có 100 cây nhãn trên 2 năm tuổi, 06 cây dừa 30 năm tuổi, 11 cây sầu riêng 15 năm tuổi, 06 cây chôm chôm 25 năm tuổi, 03 cây chùm ruột 06 năm tuổi. Tuy nhiên, sau khi ông Đ1 vào canh tác đã đốn những cây trồng này. Do đó, bà T yêu cầu ông Đ1 phải di dời các cây ổi ra khỏi phần đất để trả đất lại cho bà T, còn các cây trồng và các tài sản khác thì để lại, bà không bồi hoàn. Bà T không yêu cầu bồi thường giá trị những cây trồng mà ông Đ1 đã đốn mà bù qua giá trị các cây ông Đ1 để lại. Ông Đ1 cho rằng các cây này do bà T đốn bán lấy củi, một số cây chết do nước. Tuy nhiên, cả ông Đ1 và bà T đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Bà T được nhận lại đất nên phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng cho ông Đ1, bà Bé T1, anh M.

Tổng giá trị cây trồng và tài sản trên đất bà T phải bồi thường cho ông Đ1 là 4.100.000đồng + 102.575.000đồng + 97.170.926đồng = 203.845.926đồng (hai trăm lẻ ba triệu tám trăm bốn mươi lăm ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng).

[4] Bà T đồng ý tiếp tục tặng cho ông Đ1 thửa đất 112, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre xem như công sức đóng góp của ông của ông Đ1 trong việc quản lý, gìn giữ các phần đất và nuôi dưỡng bà T từ năm 2015 đến năm 2019. Hơn nữa, tại thời điểm bà T tặng cho đất ông Đ1 phần đất tranh chấp đã là đất vườn, thời gian ông Đ1 quản lý sử dụng đất không dài chỉ từ năm 2015 đến nay, ông Đ1 có trồng cây trên đất nhưng đã buộc bà T trả lại giá trị cây trồng cho ông Đ1 nên không có căn cứ để xem xét công sức cải tạo, đóng góp làm tặng giá trị đất cho ông Đ1.

[5] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đông Minh Đ1 và Ông Đông Minh M đối với các thửa đất 132, diện tích 112,8m<sup>2</sup> và thửa 113, diện tích 2954,1 m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ1 là hợp đồng tặng cho có điều kiện ông Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho. Tuy nhiên, giữa ông Đ1 và bà T phát sinh mâu thuẫn, ông Đ1 không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, nên như đã phân tích ở trên tòa án đã chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản đã tặng cho của bà T và xem xét cho bà T được nhận lại đất. Tuy nhiên, sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất ông Đ1 đã lập hợp đồng tặng cho các thửa đất này cho con của ông là Ông Đông Minh M. Hiện nay, ông Đ1 và ông M đang là người quản lý sử dụng đất nên ông M không được xem là người thứ ba ngay tình. Do hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Đ1 bị hủy nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông M đối với các thửa đất nêu trên.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đông Thị T, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đông Minh Đ1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của

Tòa án nhân dân huyện C. Đề nghị của Kiểm sát viên có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Chi phí tố tụng số tiền 4.500.000đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ông Đông Minh Đ1 phải chịu. Do bà T đã nộp tạm ứng nên ông Đ1 phải hoàn trả cho bà T số tiền 4.500.000đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng)

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đông Minh Đ1 là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; do kháng cáo được chấp nhận nên Bà Đông Thị T không phải chịu; do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Đông Minh Đ1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đông Thị T;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đông Minh Đ1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 132, 133, 154, 155 và Điều 462 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đông Thị T đối với Ông Đông Minh Đ1, Ông Đông Minh M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07/12/2015 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện

C, tỉnh Bến Tre do Ông Đổng Minh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đổng Thị T đối với Ông Đổng Minh Đ1, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đổng Thị T đối với Ông Đổng Minh M.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa Bà Đổng Thị T với Ông Đổng Minh Đ1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa Ông Đổng Minh Đ1 với Ông Đổng Minh M đối với thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Buộc Ông Đổng Minh Đ1, Ông Đổng Minh M phải hoàn trả lại cho Bà Đổng Thị T quyền sử dụng đất thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Đổng Thị T được toàn quyền sử dụng đối với thửa 113, tờ bản đồ số 11, diện tích 2954,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường.

+ Nam giáp thửa 133 của Đổng Văn S và 134 của Trần Thị V.

+ Tây giáp thửa 136 của Đổng Văn C.

+ Bắc giáp thửa 114 của Nguyễn Văn T3 và thửa 115 của Nguyễn Văn L.

(Có họa đồ kèm theo).

- Bà Đổng Thị T được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

+ Nam giáp thửa 155 của Đổng Văn S;

+ Tây giáp đường;

+ Đông và Bắc giáp Rạch;

(Có họa đồ kèm theo).

- Buộc Bà Đổng Thị T phải hoàn trả cho Ông Đổng Minh Đ1, Bà Nguyễn Thị Bé T1, anh Đổng Minh M giá trị cây trồng và tài sản trên đất số tiền 203.845.926đồng (hai trăm lẻ ba triệu tám trăm bốn mươi lăm ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành*

*án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.*

- Bà Đông Thị T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng, căn nhà và vật kiến trúc trên thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Buộc Ông Đông Minh Đ1, Ông Đông Minh M, Bà Nguyễn Thị Bé T1 giao cho Đông Thị Tám thửa đất số 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cùng toàn bộ cây trồng, căn nhà và vật kiến trúc trên đất.

- Ông Đông Minh Đ1, Ông Đông Minh M, Bà Nguyễn Thị Bé T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho Ông Đông Minh M ngày 13/8/2019 để cấp lại quyền sử dụng đất cho Bà Đông Thị T khi các đương sự có yêu cầu.

- Bà Đông Thị T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà và có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

3. Chi phí tố tụng: Ông Đông Minh Đ1 phải chịu 4.500.000đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng), do bà T đã nộp tạm ứng nên ông Đ1 phải hoàn trả cho bà T số tiền 4.500.000đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng)

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đông Thị T được miễn.

- Ông Đông Minh Đ1 được miễn.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đông Thị T được miễn.

- Ông Đông Minh Đ1 được miễn.

*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, 7a, 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;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**