

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 226/2024/ DS-PT  
Ngày: 21 - 8 - 2024  
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 ĐỒNG NAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu

Các thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Hoàng  
Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 155/2024/TLPT-DS  
ngày 20/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án  
nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2024/QĐ-PT ngày  
26/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 475/2024/QĐ-PT ngày  
25/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1980.

Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: Số G, C9 khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số F L, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn  
Thị Mai S.

Địa chỉ: B khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai).

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn M.

(Ông M, bà T và ông T1 có mặt tại phiên tòa)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Ông và vợ ông là bà Mai Thị M1 (chết) có tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 407,4m<sup>2</sup>, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 40, tại xã L và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 106723 ngày 30/6/2006. Sau khi bà M1 chết, vào năm 2016, ông làm thủ tục thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2021, ông tặng cho con gái của ông là bà Phạm Thị Thu T quyền sử dụng đất diện tích 407,4m<sup>2</sup>, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 40, xã L, huyện Đ, việc tặng cho các bên lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 29/01/2021 số công chứng 872, quyển số 01/TP/CC- SC/HĐGD.

Ông tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T, bà T hứa nếu ông sang tên quyền sử dụng đất tại thửa số 52 cho bà T thì bà T sẽ có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông khi ông chết, khi ông chết các anh chị em không đồng ý giao tài sản cho bà T, bà T cũng đồng ý giao lại cho các anh em. Sau khi thực hiện xong việc tặng cho thì bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì bà T bỏ đi nơi khác sinh sống, thỉnh thoảng chỉ mua ít thức ăn cho ông chứ không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng như đã hứa hẹn.

Khoảng tháng 04/2021 đến nay, bà T không mua thức ăn và cũng không về nhà thăm ông, bà T đã vi phạm cam kết chăm sóc, nuôi dưỡng ông như đã thỏa thuận tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc bà T hứa hẹn chăm sóc, nuôi dưỡng ông không lập thành văn bản hay giấy tờ khác, cũng không có ai chứng kiến và biết việc này. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bà Phạm Thị Thu T.

- Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Vào ngày 29/01/2021, ông M có tặng cho bà quyền sử dụng đất diện tích 407,4m<sup>2</sup>, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 40, xã L, việc tặng cho được lập thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng C1 sao ngày 29/01/2021. Ngày 08/02/2021, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tặng cho là ông M tự nguyện, không có việc hứa hẹn như ông M trình bày, hiện nay bà vẫn chăm sóc nuôi dưỡng ông M nhưng do ông M không cho bà về nhà nên bà không chăm sóc ông M được. Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà cấp 4 của ông M, ông M tặng cho cả căn nhà vì hợp đồng tặng cho có ghi tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 106723 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/06/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bao gồm quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Nay ông M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bà được công chứng thì bà không đồng ý, việc tặng cho được lập hợp đồng đúng theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S (do bà Nguyễn Thị M2 Sao là đại diện) trình bày:

Ngày 29/01/2021, Công chứng viên Nguyễn Thị Mai S tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” của bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1980, địa chỉ thường trú ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Hồ sơ yêu cầu công chứng gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 106723 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/6/2006, bản sao giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông M, bà T.

Sau khi tiếp nhận, kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ và hợp lệ nên công chứng viên tiến hành soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và in ra cho ông M, bà T đọc đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, không có dấu hiệu bị đe dọa, ép buộc. Trình tự thủ tục công chứng đều tuân thủ theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng công chứng có ý kiến như sau, qua kiểm tra, hồ sơ tặng cho nói trên đã được bà Phạm Thị Thu T thực hiện sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 371441, cấp ngày 08/02/2021, việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho chỉ có thể xử lý khi các bên giao kết hợp đồng chưa nộp hồ sơ thực hiện thủ tục sang tên tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện, Văn phòng công chứng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228, 271, 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 120, 457, 459, 462 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn M về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/01/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S, số công chứng

872, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD, đối với quyền sử dụng đất diện tích 407,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 52, tờ số 40, bản đồ địa chính xã L với bị đơn bà Phạm Thị Thu T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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

- Ngày 27/3/2024, ông Phạm Văn M có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của ông Phạm Văn M trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Nguồn gốc thửa đất 52, tờ bản đồ số 40 do bà M1 (vợ ông M) mua của bà Phan Thị Mộng L vào ngày 10/02/1992, bà M1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 106723. Năm 2015 bà M1 mất, ông M và các con thỏa thuận thống nhất giao phần di sản của bà M1 là thửa đất trên cho ông M toàn quyền sử dụng, định đoạt (Văn bản thỏa thuận Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 15/02/2016). Căn cứ vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản quyền sử dụng đất, ông M đã được sang tên ngày 24/02/2016 nên ông M có toàn quyền định đoạt với thửa đất này.

Ngày 29/01/2021, ông M làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 52, tờ bản đồ số 40, diện tích 407,4m<sup>2</sup> tại xã L, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai S, số công chứng 872, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD. Bà T đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD 371441 ngày 08/02/2021.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/01/2021, về hình thức bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên ký kết đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết do tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Về nội dung, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, đất được tặng cho đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Hợp đồng tặng cho không có điều kiện bà T phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông M,

ông M và bà T không thỏa thuận nào khác theo điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng tuân thủ đầy đủ các điều kiện của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông M cho rằng ông bị bà T hù dọa, nếu không tặng cho quyền sử dụng đất sẽ không chăm sóc, nuôi dưỡng nhưng ông không có chứng cứ chứng minh, tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Văn M kháng cáo trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng quy định.

[2] Về nội dung: Ông Phạm Văn M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 52, tờ bản đồ số 40, xã L với lý do người nhận tặng cho vi phạm điều kiện của hợp đồng. Hợp đồng tặng cho công chứng ngày 29/01/2021 là hợp đồng tặng cho có điều kiện, cụ thể bà T phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông khi ông còn sống.

[2.1] Diện tích đất 407,4m<sup>2</sup>, thửa số 52, tờ bản đồ số 40, xã L, theo bà Phạm Thị Thu T được ông M tặng cho đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 29/01/2021, ngày 08/02/2021 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông M tặng cho bà do tự nguyện, không có việc hứa hẹn như ông M trình bày, hiện nay bà vẫn chăm sóc, nuôi dưỡng ông M nhưng do ông M không cho bà về nhà nên bà không chăm sóc ông M được. Ông M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bà, bà không đồng ý, việc tặng cho được thực hiện đúng quy định pháp luật.

[3] Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, về trình tự, thủ tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa các bên là tự nguyện, không bị cưỡng ép, lừa dối, thời điểm các bên thực hiện giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng tặng cho được công chứng, tuân thủ đúng, đầy đủ về nội dung và hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 2 Điều 119 và các

Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi nhận tặng cho, bà T đã đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số DA 371441 ngày 08/02/2021. Theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm bà T tự nguyện hỗ trợ cho ông M số tiền 100.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện, không trái quy định pháp luật, nên ghi nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M không còn tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp nên không có cơ sở, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông M là người cao tuổi, theo quy định được miễn án phí.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 457, 459 và Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M với bà Phạm Thị Thu T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích 407,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 40, xã L, huyện Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho ông Phạm Văn M số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Về án phí: Ông Phạm Văn M được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Định Quán;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS huyện Định Quán;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Long Châu**