

Bản án số: 609/2024/DS-PT

Ngày: 11-12-2024

V/v: “Tranh chấp huỷ hợp đồng  
tặng cho Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Hồ Văn Cường.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Bình;

2. Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

**Thư ký phiên tòa:** ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 455/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 599/2024/QĐ-PT, ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm: 1955; địa chỉ: Ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Quách Thị Phương T1, sinh năm: 1989; địa chỉ: Số nhà E, tổ B, ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25-11-2024); có mặt;

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố B, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16-10-2024); có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 18-6-2024 và đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – người đại diện cho nguyên đơn chị Quách Thị Phương T1 trình bày:*

Vào ngày 20-6-2016 bà T là mẹ ruột của chị D có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 639,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 434, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 1129, quyền số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C cho chị D, tuy nhiên bà T vẫn sinh sống trên phần đất này, hai bên có thoả thuận chị D có trách nhiệm phải chăm sóc và phụng dưỡng bà T, chị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kể từ ngày làm hợp đồng tặng cho đến tháng 6/2023 chị D vẫn chăm sóc, phụng dưỡng bà T; nhưng từ tháng 7/2023 chị D không chăm sóc và cấp dưỡng bỏ mặc bà T, do đó đến tháng 11/2023 bà T làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho nêu trên, Tòa án đã tiến hành hoà giải chị D nhận thấy có lỗi với bà T, ngày 10-4-2024 chị D làm bản cam kết hàng tháng cấp dưỡng 1.500.000 đồng nhưng không thực hiện theo thoả thuận nên bà T tiếp tục làm đơn khởi kiện. Nay bà T yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất số 1129, quyền số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2016 giữa bà T với chị D.

***Bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng D trình bày:*** Gia đình có 03 chị em do chị gái và anh trai sinh sống ở xa, chị là con gái út có gia đình sinh sống gần với nhà bà T nên vào năm 2016 chị được bà T làm hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 1129, quyền số 03/2016/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-6-2016, tuy nhiên kể từ ngày làm hợp đồng tặng cho đến nay bà T vẫn sinh sống trên phần đất này vì nhà của bà T xây dựng; chị chăm sóc và phụng dưỡng bà T đến tháng 7/2024 hai bên xảy ra mâu thuẫn chị lớn tiếng với bà T do vậy bà T làm đơn khởi kiện đến Ủy ban nhân dân xã P, Huyện D giải quyết về việc huỷ hợp đồng tặng cho nhưng chị không đến xã để hoà giải. Nay bà T yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất trả lại tài sản cho bà T chị không đồng ý vì chị muốn giữ phần đất này lại cho bà T dưỡng già và có chỗ ở ổn định.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu xây tường (ngang 7, 5m x dài 13m) nền lót gạch, cửa sắt, chưa tô được bà T xây dựng vào năm 2012; các bên thống nhất không yêu cầu định giá và đo đạc.

***Bản án sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:***

Căn cứ vào các Điều 457, 459; 462 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của 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:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T về việc “Huỷ hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất” đối với chị Nguyễn Thị Hồng D.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, lập ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa bà Đoàn Thị T và chị Nguyễn Thị Hồng D đối với diện tích 639,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 434, tờ bản đồ số 37; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, được chứng nhận tại văn phòng C ngày 20 tháng 6 năm 2016, Số công chứng 1129, quyền số 03/2016/TP/CC- SCC/HĐGD.

Bà Đoàn Thị T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị Hồng D và cấp lại cho bà Đoàn Thị T theo quyết định của bản án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu kháng cáo: chị D Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và chị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và chị D là hợp pháp vì đã được công chứng, chứng thực hợp lệ, đây là hợp đồng không có điều kiện. Ngoài ra, chị D không có hành vi xúc phạm, ngược đãi chị D như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị D.

- Bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng: tài sản tranh chấp là tài sản duy nhất của bà T, bà đồng ý kí hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị D vì chị D hứa sẽ chăm sóc bà cho đến khi bà chết nhưng chị D không thực hiện và còn ngược đãi, xúc phạm bà. Khi kí hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà không được xem lại hợp đồng và do tin tưởng chị D nên mới kí hợp đồng tặng cho. Nay bà yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của chị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- **Về tố tụng:** việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:** đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:*

**[1] Về tố tụng:** đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hồng D làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

**[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hồng D, thấy rằng:**

Ngày 20-6-2016, bà T đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C cho chị Nguyễn Thị Hồng D đối với diện tích 639,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 434, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, bà T yêu cầu hủy hợp đồng này vì cho rằng bà tặng cho đất cho chị D để chị D phụng dưỡng, chăm sóc bà đến khi bà chết nhưng chị D không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận hiện nay bà T chưa bàn giao đất cho chị D, vẫn đang sinh sống trên phần đất này từ trước tới nay, sau khi lập hợp đồng tặng cho chị D thì chị D sống bên chồng, cách nhà bà T khoảng 40 mét và không sinh sống trên phần đất này. Qua xác minh thể hiện ngoài phần đất bà T đang sinh sống thì bà T không còn phần đất nào khác để sinh sống. Bà T hiện nay đã già, mục đích tặng cho đất cho chị D là để chị D chăm sóc và phụng dưỡng bà T cho đến chết. Tuy nhiên, chị D đã không thực hiện đúng như đã cam kết với bà T dẫn tới nhiều lần bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể: bà T đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng không thành; đến ngày 02-11-2023, Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu thụ lý vụ án bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị D. Trong quá trình giải quyết vụ án chị D đã cam kết mỗi tháng phụ cấp cho bà T số tiền 1.500.000 đồng nên bà T rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, kể từ ngày 10-4-2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm chị D thừa nhận chỉ đưa cho bà T được 1.000.000 đồng - 2.000.000 đồng, mua được 06 ký gạo và 04- 05 lần đồ ăn cho bà T, không đóng tiền điện hàng tháng dẫn đến điện lực phải cắt điện ảnh hưởng tới việc sinh hoạt hàng ngày của bà T.

Ngoài ra, qua xác minh tại địa phương cũng xác định chị D không chăm sóc hay phụng dưỡng bà T và còn mắng chửi bà T.

Từ đó, có căn cứ xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất là tài sản duy nhất của bà T cho chị D là để chị D chăm sóc, phụng dưỡng bà T đến khi chết. Nhằm đảm bảo cuộc sống bình thường và quyền, lợi ích hợp pháp của bà T nên cần thiết phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và chị D.

Hậu quả pháp lý: Do hợp đồng tặng cho là hợp đồng không yêu cầu đền bù nên các bên không có giao nhận tiền do đó không hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

**[3]** Từ đó cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, đúng đắn nội dung vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự. Chị D kháng cáo

nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của chị D không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo; kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hồng D;
- Giữ nguyên Bản án số 153/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 457, 459; 462 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T về việc “Huỷ hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất” đối với chị Nguyễn Thị Hồng D.

Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, lập ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa bà Đoàn Thị T và chị Nguyễn Thị Hồng D đối với diện tích 639,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 434, tờ bản đồ số 37; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, được chứng nhận tại văn phòng C ngày 20 tháng 6 năm 2016, Số công chứng 1129, quyền số 03/2016/TP/CC- SCC/HĐGD.

Bà Đoàn Thị T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị Hồng D và cấp lại cho bà Đoàn Thị T theo quyết định của bản án này.

2. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) ghi nhận bà T đã nộp xong.

3. Án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Hồng D phải chịu: 300.000 đồng.

3.2. Án phí phúc thẩm: chị Nguyễn Thị Hồng D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0008019 ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 thoả 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./.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. DMC;
- Chi cục THADS h. DMC.
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Hồ Văn Cường**