

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 119/2024/DS-PT

Ngày: 19-4-2024

V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Ông Nguyễn Đức Cảnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:**
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 26/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945; địa chỉ: Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; có mặt.

- **Bị đơn:** Anh Phạm Văn V, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; đăng ký tạm trú: Số nhà 09A đường P, Buôn B2, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

1. NLQ1, sinh năm 1993; địa chỉ thường trú: Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; đăng ký tạm trú: Số nhà 09A đường P, Buôn B2, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (NLQ1 có văn bản ủy quyền cho anh Phạm Văn V); vắng mặt.

2. NLQ2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thái P - Chủ tịch NLQ2; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. NLC1, sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; có mặt.

2. NLC2, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3. NLC3, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn 7, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

4. NLC4, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/02/2023, biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2008, vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng thổ đất diện tích 1060m² của ông Khải (đã chết) ở Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Năm 2019, chồng bà H là ông Nguyễn Quốc Thủ làm thủ tục tặng cho đất để bà H đứng tên riêng. Ngày 27/5/2019, bà H được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 811779 đối với thửa số 35, tờ bản đồ số 17 xã Hải Chính, diện tích 1.060m² (gồm đất ở 265m², đất vườn 480m², đất ao 315m²) đứng tên bà Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Quốc Thủ chết tháng 01/2020. Bà H và ông Thủ có 05 người con là bà Nguyễn Thị Nga (là mẹ đẻ anh Phạm Văn V), ông Nguyễn Quốc Yên, NLC2, NLC3 và bà Nguyễn Thị Thúy. Sau khi ông Thủ chết, NLC4 ở xóm Tây Ninh, xã Hải Chính đến hỏi mua đất của bà H, hai bên thỏa thuận miệng với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) nhưng sau đó anh Phạm Văn V là cháu ngoại bà H đang làm ăn ở Miền Nam gọi điện về nói muốn mua thổ đất của bà H. Do anh V là con cháu nhà và cũng muốn có người ở cùng lúc tuổi già nên bà H từ chối bán nhà đất cho NLC4. Bà H đồng ý để lại nhà đất cho anh V

với điều kiện vợ chồng anh V, NLQ1 phải về quê ở cùng với bà, chăm sóc, nuôi dưỡng bà đến cuối đời, lo ma chay khi bà qua đời và phải đưa cho bà 600.000.000 đồng để bà chia cho các con. Anh V đồng ý với điều kiện của bà nhưng nói làm thủ tục sang tên trước, khi nào bán được nhà đất trong Miền Nam xong sẽ mang tiền về đưa cho bà H. Do tin tưởng nên bà đã đi cùng anh V đến NLQ2 ký hồ sơ làm thủ tục sang tên cho anh V, có sự chứng kiến của anh Tới và anh Thành là cán bộ địa chính xã Hải Chính. Anh V bảo ký hồ sơ thì bà chỉ biết ký, do không hiểu biết pháp luật nên bà không đọc nội dung.

Sau khi làm xong thủ tục sang tên nhà đất cho vợ chồng anh V, NLQ1 thì bà thấy anh chị không thực hiện lời hứa về ở cùng để chăm sóc, nuôi dưỡng bà và cũng không đưa số tiền 600.000.000 đồng để bà chia cho các con. Bà cùng các con đã gọi điện liên lạc nhiều lần yêu cầu anh V thực hiện đúng lời hứa nhưng vợ chồng anh V đều tắt máy. Mọi người trong gia đình và Họ tộc đều bức xúc trước thái độ của anh V nên đã tổ chức họp họ tộc yêu cầu anh V về làm thủ tục trả đất cho bà nhưng anh V vẫn không chịu về giải quyết. Bà đã nhờ người đưa vào Miền Nam gặp vợ chồng anh V thì anh V chối bỏ trách nhiệm đã thoả thuận từ trước, còn bảo do bà tự tặng cho đất anh V chứ không phải anh V mua với giá 600.000.000 đồng và anh V cũng không nhận chịu trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng bà đến hết đời. Hiện tại do tuổi già, sức khỏe đã yếu, bà không có tiền tích lũy để chăm sóc bản thân, chủ yếu sống nhờ tiền các con gửi về cho.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 28/7/2020 giữa bà và vợ chồng anh Phạm Văn V, NLQ1 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì hai bên chưa giao nhận tài sản gì cho nhau, bà vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2023, văn bản trình bày ý kiến ngày 14/7/2023, bị đơn anh Phạm Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 thống nhất trình bày: Anh Phạm Văn V là cháu ngoại của bà Nguyễn Thị H, mẹ đẻ anh V là con gái của bà H. Do anh V sống có tình cảm với ông bà ngoại nên đã được bà H tặng cho thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (đất đã cấp giấy chứng nhận số CO 811779 ngày 27/5/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị H). Ngày 28/7/2020, bà H và vợ chồng anh V, NLQ1 đã đến trụ sở NLQ2, huyện Hải Hậu làm thủ tục ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có cán bộ tư pháp xã và Chủ tịch UBND xã chứng kiến và ký xác nhận. Sau khi hoàn thiện hồ sơ gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu để làm thủ tục sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 215005 ngày 03/9/2020 mang tên anh Phạm Văn V, NLQ1 (hiện anh V đang giữ bản chính giấy chứng nhận).

Khi ký hợp đồng tặng cho đất thì bà H hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn; hai bên không có thỏa thuận gì bằng văn bản cũng như thỏa thuận miệng về điều kiện tặng cho. Việc bà H khởi kiện và có lời khai tại Tòa án có thỏa thuận miệng yêu cầu anh V, NLQ1 phải về ở nhà, chăm sóc bà H và đưa cho bà H số tiền 600.000.000 đồng là không đúng sự thật. Thực tế trước và sau khi được tặng cho đất anh V, NLQ1 không phải trả bất cứ khoản tiền nào cho bà H trừ tiền làm thủ tục tặng cho, đến nay anh chị cũng chưa nhận đất sử dụng mà vẫn để cho bà H ở. Anh chị có nhà ở kiên cố và làm ăn ổn định tại huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk từ 16 năm nay nên chưa muốn về quê sinh sống. Anh chị được biết hiện nay bà H còn có 02 thửa đất, 01 thửa ở tỉnh Đồng Nai trị giá khoảng 20 tỷ đồng, 01 thửa ở huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông trị giá khoảng 03 tỷ đồng nhưng bà H không còn minh mẫn, tinh táo nên đã nghe xúi giục của các cháu họ khởi kiện đòi lại đất của anh chị. Nay anh V, NLQ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi hủy hợp đồng tặng cho đất của bà H với lý do anh chị không thực hiện theo thỏa thuận về điều kiện tặng cho vì không có căn cứ. Do công việc bận, đường xa đi lại khó khăn nên anh V, NLQ1 xin được xét xử vắng mặt.

Tại Công văn số 26/CV-UBND của NLQ2 có quan điểm trình bày: Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính đang lưu giữ tại UBND xã về giao dịch dân sự ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn V, NLQ1 liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại xóm Trung Châu, xã Hải Chính, huyện Hải Hậu thì hai bên có ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là có thật, tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Sau khi ký và chứng thực xong thì giao dịch tặng cho bất động sản đã hoàn thành. Việc lập hồ sơ tặng cho đất từ bà H sang tên cho cháu là anh V, NLQ1 thực tế là mua bán, chuyển nhượng chứ không phải là tặng cho như hai bên đã ký kết. Bên mua vẫn chưa giao đủ tiền mặc dù đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên bán cũng chưa giao nhà và đất cho bên mua. Anh V, NLQ1 không có ý định tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và cũng không có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính (biểu hiện sự né tránh) nên anh V, NLQ1 chưa hoàn thành về nội dung giao dịch. NLQ2 có ý kiến như trên để Tòa án xem xét, giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2023, người làm chứng NLC4 trình bày: Ông và bà H là người cùng xã nên có quen biết. Khoảng đầu năm 2020, ông có hỏi mua nhà đất của bà H, được bà H đồng ý. Hai bên thống nhất miệng giá

1.600.000.000 đồng, thỏa thuận sau 15 ngày sẽ gặp nhau để làm hợp đồng. Sau đó, bà H tìm gặp ông nói không bán nữa mà để lại cho anh V là cháu ngoại bà H ở để chăm sóc bà H nên ông cũng nhất trí không mua nữa. Sau này, bà H và anh V đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà đất cho nhau thế nào thì ông không chứng kiến nên không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/5/2023, người làm chứng NLC1 trình bày: Bà là vợ của ông Mai Vũ Yêm (là con trai của bà Nguyễn Thị H). Bà có được bà H nói có người ngoài đã hỏi mua nhà đất của bà H với giá 1.600.000.000 đồng nhưng bà H muốn bán cho cháu Vũ (là con trai bà Nga) với giá 600.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng cháu Vũ phải về quê ở nhà cùng với bà H để chăm sóc, nuôi dưỡng bà đến hết đời. Vợ chồng bà cũng đồng ý vì cũng muốn có người ở chăm sóc bà H. Do ở nhà chỉ có vợ chồng bà và bà Nga (mẹ anh V), ba người con gái khác của bà H đang sinh sống ở miền Nam nên cũng không tổ chức họp gia đình, chỉ nói chuyện thống nhất với nhau. Việc bà H và vợ chồng anh V đến NLQ2 làm thủ tục sang tên thì bà không chứng kiến nhưng bà có nghe nói được hướng dẫn làm thủ tục tặng cho để được miễn giảm nộp thuế. Vợ chồng anh V, NLQ1 đi miền Nam làm ăn sinh sống, chỉ thi thoảng về nhà bố mẹ đẻ là bà Nga, không đến nhà ở với bà H lần nào, không xây dựng công trình xây dựng gì trên đất của bà H. Một thời gian sau, bà H đòi tiền thì anh V nói đã tặng cho đất anh V rồi không đồng ý trả tiền, cũng không về nhà giải quyết. Gia đình đã mời họ tộc họp bàn với bố mẹ anh V, gọi anh V về giải quyết nhưng anh V tắt điện thoại không liên lạc được. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bà H.

Tại các văn bản ý kiến ngày 23/6/2023 và ngày 18/7/2023, người làm chứng NLC2 và NLC3 thống nhất trình bày: NLC2 và NLC3 là con ruột của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quốc Thủ. Bà H, ông Thủ có 05 con là bà Nguyễn Thị Nga, ông Nguyễn Quốc Yêm, NLC2, NLC3, bà Nguyễn Thị Thúy. Ông Thủ, bà H có thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại xóm Trung Châu, xã Hải Chính, huyện Hải Hậu; sau khi ông Thủ bị bệnh đã sang tên thửa đất cho bà H làm tài sản riêng, các con đều thống nhất. Trước khi sang tên thửa đất cho anh Phạm Văn V (là con của bà Nga), bà H có gọi điện thông báo cho NLC2, NLC3 biết bà H không muốn bán đất cho người ngoài đã hỏi mua giá 1.600.000.000 đồng mà muốn sang tên cho anh V với điều kiện anh V trả cho bà H 600.000.000 đồng để bà H chia cho các con; vợ chồng anh V phải về ở cùng nhà đất để chăm sóc, nuôi dưỡng bà H lúc tuổi già, lo ma chay khi bà H qua đời. Đến nay, NLC2, NLC3 chưa nhận được khoản tiền nào của bà H sau khi bà H tặng cho đất vợ chồng anh V; vợ chồng anh V vẫn sống ở tỉnh Đăk Lăk chưa chuyển đến ở nhà

đất bà H tặng cho, chưa xây sửa công trình gì trên đất. Đến nay các bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 120, 121, 459, 462 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với anh Phạm Văn V.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn V, NLQ1 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² (gồm đất ở 265m², đất vườn 480m², đất ao 315m²) tại Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Công nhận bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² (gồm đất ở 265m², đất vườn 480m², đất ao 315m²) tại Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 215005 ngày 03/9/2020 mang tên anh Phạm Văn V, NLQ1). Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Anh Phạm Văn V và NLQ1 có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 215005 ngày 03/9/2020 mang tên anh Phạm Văn V, NLQ1 cho bà Nguyễn Thị H để bà H làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 24/10/2023, anh Phạm Văn V và NLQ1 làm đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu tuyên án như vậy là không có cơ sở, không khách quan vì toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất mang tên vợ chồng anh chị là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc tặng cho hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn V và NLQ1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Phạm Văn V và NLQ1 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh Phạm Văn V và NLQ1:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại Xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định do vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc Thủ (chết tháng 01/2020) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Khải, bà Nguyễn Thị Nữ ngày 22/02/2008. Ông Thủ, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 322802 ngày 18/4/2008. Ngày 19/4/2019, ông Thủ làm thủ tục tặng cho 1/2 diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình cho bà H và bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 811779 ngày 27/5/2019 mang tên bà Nguyễn Thị H. Sau khi ông Thủ chết, ngày 28/7/2020, bà H đã làm thủ tục tặng cho cháu ngoại là anh Phạm Văn V, NLQ1 toàn bộ thửa đất trên. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được NLQ2 chứng thực; anh V, NLQ1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 215005 ngày 03/9/2020. Xét thấy thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại xóm Trung Châu, xã Hải Chính là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị H nên bà H có quyền tặng cho; mặt khác hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và anh V, NLQ1 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại các Điều 117, 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật

Dân sự năm 2015 và các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng tặng cho trên đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về điều kiện tặng cho giữa bà Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Phạm Văn V: Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/7/2020 không ghi điều kiện tặng cho và anh V, NLQ1 không thừa nhận việc các bên có thỏa thuận điều kiện tặng cho là phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà H đến cuối đời, đưa cho bà H 600.000.000 đồng để bà H chia cho các con. Tuy nhiên, những người làm chứng là NLC1 là con dâu; NLC2, NLC3 là các con gái của bà H và NLC4 là người đã giao dịch hỏi mua nhà đất của bà H đều thừa nhận lời trình bày của bà H là đúng sự thật. Mặt khác, bà H tặng cho thửa số số 35 tại xóm Trung Châu, xã Hải Lý, huyện Hải Hậu là tài sản duy nhất của bà H; bà H đã sống trên thửa đất này từ năm 2008 đến nay; tại thời điểm tặng cho đất năm 2020 thì bà H đã 75 tuổi, không còn sức khỏe để lao động kiếm sống mà phải sống nhờ vào tiền tích lũy và các con chu cấp. Mặc dù anh V có lời khai cho rằng bà H còn có 02 thửa đất khác tại tỉnh Đồng Nai và tỉnh Đắk Nông có giá trị rất lớn khoảng 23 tỷ đồng nhưng anh không cung cấp được chứng cứ chứng minh; tại phiên tòa bà H cũng phủ nhận điều này. Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có các công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của bà H gồm 01 nhà mái ngói 05 gian, 01 nhà mái bằng 01 tầng, sân, bể nước, tường rào và cây cối nhưng không được các bên thỏa thuận tặng cho trong hợp đồng ngày 28/7/2020, các tài sản trên vẫn do bà H quản lý sử dụng. Khi bà H và anh V xảy ra tranh chấp về việc tặng cho quyền sử dụng đất và quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án thì anh V, NLQ1 không về tham gia hòa giải với bà H lần nào, thể hiện thái độ không có trách nhiệm đối với người đã tặng cho quyền sử dụng đất mình.

Bà Nguyễn Thị H cho rằng trước khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thì bà có thỏa thuận miệng với vợ chồng anh Phạm Văn V, NLQ1 khi đó đang làm ăn sinh sống ở miền Nam là phải chuyển về quê ở cùng với bà, chăm sóc, nuôi dưỡng bà đến hết đời, lo ma chay khi bà qua đời và phải đưa cho bà 600.000.000 đồng để bà chia cho các con; bà H có nói cho các con biết việc thỏa thuận điều kiện tặng cho trên và mọi người đều đồng ý nhưng khi làm thủ tục tại xã thì không nói cho cán bộ xã biết để ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, anh Phạm Văn V và NLQ1 không thừa nhận việc tặng cho có điều kiện như bà Nguyễn Thị H trình bày mà cho rằng do bà H có tình cảm quý mến anh chị nên đồng ý tặng cho đất, không kèm theo điều kiện gì.

Các đương sự đều thừa nhận trên thửa đất bà Nguyễn Thị H đang ở còn có ngôi nhà mái ngói 05 gian, 01 ngôi nhà một tầng bê tông cốt thép và những vật

kiến trúc khác. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không thể hiện những tài sản gắn liền trên đất là chưa đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Tại Công văn số 26/CV-UBND của NLQ2 có quan điểm trình bày: Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính đang lưu giữ tại UBND xã về giao dịch dân sự ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn V, NLQ1 liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.060m² tại xóm Trung Châu, xã Hải Chính, huyện Hải Hậu thì hai bên có ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là có thật, tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Sau khi ký và chứng thực xong thì giao dịch tặng cho bất động sản đã hoàn thành. Việc lập hồ sơ tặng cho đất từ bà H sang tên cho cháu là anh V, NLQ1 thực tế là mua bán, chuyển nhượng chứ không phải là tặng cho như hai bên đã ký kết. Bên mua vẫn chưa giao đủ tiền mặc dù đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên bán cũng chưa giao nhà và đất cho bên mua. Anh V, NLQ1 không có ý định tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và cũng không có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính (biểu hiện sự né tránh) nên anh V, NLQ1 chưa hoàn thành về nội dung giao dịch. NLQ2 có ý kiến như trên để Tòa án xem xét, giải quyết.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/4/2024 của đại diện Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định, anh Phạm Văn V trình bày: Thực chất khi nhận tặng cho thì vợ chồng anh mong muốn để cho bà H ở hết cuộc đời. Nếu các con của bà H không gửi tiền về cho bà H thì vợ chồng anh sẽ bán một phần đất để lo liệu cuộc sống cho bà. Anh đề nghị Tòa án và Viện kiểm sát tạo điều kiện để anh thỏa thuận, cam kết với bà H sẽ không bán và để bà H ở hết cuộc đời. Trong trường hợp phải bán một phần đất đi để lo cuộc sống cho bà H thì phần diện tích còn lại sau này bà H qua đời thì cho vợ chồng anh. Trong trường hợp phải hủy hợp đồng tặng cho thì anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ngày 25/11/2022, anh Th (là cháu họ) cùng với bà H vào nhà anh ở tỉnh Đắk Lắk với mục đích đòi lại đất để bán lấy tiền cho người khác vay. Anh đề nghị được giữ lại thửa đất và cam kết với bà H không bán cho ai. Nếu bà H yêu cầu bán một phần đất để lo liệu cuộc sống của bà thì vợ chồng anh cũng nhất trí. Việc bà H kiện hủy hợp đồng tặng cho là do những người xung quanh xúi giục. Nếu hợp đồng vô hiệu thì anh yêu cầu bà H phải bồi thường tổn thất tinh thần cho anh.

HĐXX nhận định: Ngay trong nội dung trình bày của anh V nêu trên thì có căn cứ đánh giá việc tặng cho đất giữa bà H và vợ chồng anh V là không hoàn toàn tự nguyện. Mong muốn của anh V là giữ lại thửa đất nhưng lại nhất trí bán đi một phần để lo liệu cuộc sống cho bà H. Nếu phải bán đi một phần thì sau khi

bà H chết thì cho vợ chồng anh xin phần diện tích còn lại. Đến nay, bà H đã 79 tuổi; ngôi nhà và thửa đất nêu trên là nơi ở duy nhất của bà H. Vợ chồng anh V không về ở và chăm sóc bà H lúc tuổi già mà còn yêu cầu bà H phải bồi thường tổn thất tinh thần khi hủy hợp đồng tặng cho.

Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thì từ khi làm xong thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/7/2020 cho đến nay, vợ chồng anh V vẫn làm ăn, sinh sống tại tỉnh Đắk Lắk, không về quê ở với bà H để chăm sóc, nuôi dưỡng và chưa giao cho bà H bất cứ khoản tiền nào. Anh V và NLQ1 khẳng định anh chị đã có nhà cửa kiên cố, công việc ổn định tại huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk nên không chấp nhận về quê ở như yêu cầu của bà H. Anh V và NLQ1 đã vi phạm điều kiện được tặng cho tài sản nên việc bà H khởi kiện đòi lại tài sản tặng cho có điều kiện là có căn cứ theo quy định tại Điều 120, Điều 121, khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, hợp đồng tặng cho không thể hiện nội dung kèm theo điều kiện nhưng từ các căn cứ và nhận định nêu trên có cơ sở khẳng định việc bà H tặng cho vợ chồng anh V quyền sử dụng đất là có kèm theo điều kiện. Vợ chồng anh V đã không thực hiện những mong muốn, nguyện vọng của bà H là vi phạm điều kiện được tặng cho tài sản quy định tại Điều 120, Điều 121, khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015. HĐXX quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H là đảm bảo quyền lợi cho bà H, phù hợp với truyền thống, đạo lý và thực tế.

[2.3] Về việc anh Phạm Văn V và NLQ1 làm đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu tuyên án là không có cơ sở, không khách quan vì toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất mang tên vợ chồng anh chị là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc tặng cho hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc.

Như nhận định tại mục [2.1], mục [2.2] thì việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Phạm Văn V vi phạm điều kiện tặng cho và trái với đạo đức xã hội. HĐXX không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh Phạm Văn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng tặng cho nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

Ngoài ra, anh V có đề nghị nếu hủy hợp đồng thì bà H phải bồi thường tổn thất về tinh thần cho anh; vấn đề này không nằm trong nội dung giải quyết vụ án nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xác định quan hệ pháp luật, tư cách của những người tham gia tố tụng; thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX không phát hiện thấy sai sót gì. Người kháng cáo là anh Phạm Văn V và NLQ1 không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. HĐXX quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Phạm Văn V, NLQ1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 128, 223, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 611, 612, 613, 650, 651, 660 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 167, Điều 168, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV,

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn V và NLQ1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 139/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Phạm Văn V phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền

số 0002918 ngày 08/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định, anh Phạm Văn V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- NLQ1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002919 ngày 08/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định, NLQ1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VT.

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

Mai Anh Tuấn