

Bản án số: 20/2019/DS-PT  
Ngày 22-2-2019  
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 TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trịnh Minh Tụ

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Đê

Ông Nguyễn Văn Thành

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm An Bình, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:*** ông Thạch Vũ, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2018 về “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kiều Thị T, sinh năm: 1934;

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà T là bà Lâm Thị H sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kiều Thị T là luật sư Phạm Minh Luận sinh năm 1993 thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Anh Hà Thanh T1, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị M, sinh năm: 1955 (vắng mặt);

2. Chị Võ Thị Hồng N, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

Người đại diện cho chị Võ Thị Hồng N là bà Lâm Mỹ N sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp Giồng Tranh, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Anh Trần Bảo Q, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. Chị Võ Thị Yến N, sinh năm: 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

5. Ông Lâm Văn S, sinh năm: 1958 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 10, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh. Do ông Trần Hoàng K, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật, ông Trần Hoàng K ủy quyền cho ông Lê Thanh B, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Tiểu Cần (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: bà Kiều Thị T và anh Hà Thanh T1 là nguyên đơn và bị đơn kháng cáo.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Kiều Thị T trình bày và có yêu cầu như sau :

Bà Kiều Thị T được quyền sử dụng diện tích 190 m<sup>2</sup>, thửa 1110, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng bà Lâm Thị M đã kê khai và đứng tên trong sổ địa chính.

Vào tháng 01/2010, bà Kiều Thị T có cho cháu ngoại ruột tên Hà Thanh T1 và cháu dâu là Võ Thị Hồng N cất nhà ở tạm trên diện tích đất nêu trên với diện tích 87,2 m<sup>2</sup>. Đến khoảng 01 tháng sau, anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N đem vật tư đến cất nhà xây, cất nhà cơ bản. Bà Kiều Thị T và bà Lâm Thị M có ra ngăn cản thì vợ chồng anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N hứa sẽ trả lại

giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường quy định cho bà Kiều Thị T nên bà Kiều Thị T không ngăn cản nữa và không báo với chính quyền địa phương.

Do anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị T nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N tự di dời nhà và các tài sản. Bà Kiều Thị T không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N.

Anh Hà Thanh T1 trình bày:

Vào năm 2009, bà ngoại ruột của anh là bà Kiều Thị T đồng ý cho vợ chồng anh diện tích đất thực là 87,2 m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 1110, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp N, xã T để cất nhà ở. Đến tháng 02/2010, anh đã xây dựng nhà cơ bản trên phần đất này, ngày anh làm thủ tục xây cất nhà, bà Kiều Thị T có ra thấp hương cúng đất đai dùm cho anh, lúc đó bà Lâm Thị M có điện thoại báo cho mọi người trong gia đình như ông Lâm Văn S, bà Lâm Thị Mỹ P và mọi người trong gia đình biết.

Nay anh Hà Thanh T1 yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng anh được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thực đo là 87,2 m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 1110, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T vì anh đã xây cất nhà cơ bản; anh không đồng ý trả giá trị đất cho bà T. Trong diện tích đất anh đang sử dụng có một phần diện tích đất kênh công cộng là 10,9 m<sup>2</sup>, nếu nhà nước có yêu cầu trả lại anh cũng đồng ý. Trường hợp vợ chồng anh phải trả đất cho bà T thì bà T phải trả một phần giá trị căn nhà cho vợ chồng anh bằng 100.000.000 đồng. Anh xin rút đơn phản tố về việc yêu cầu công nhận diện tích đất là 6,975 m<sup>2</sup>, sau này nếu phần nào của máng nước căn nhà anh có lấn sang đất bà Kiều Thị T thì anh tự tháo dỡ.

Bà Lâm Mỹ N người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Võ Thị Hồng N trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày cũng như yêu cầu của anh Hà Thanh T1.

Ông Lâm Văn S trình bày tại các bản tự khai: Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ông là bà Kiều Thị T đã cho ông sử dụng vào năm 1990, do chỗ mẹ con ruột nên không có làm giấy tờ gì; ông đã cải tạo đất, lấp phần kênh công cộng và cất nhà ở, diện tích khoảng 120 m<sup>2</sup>. Đến năm 1995, ông đi lập nghiệp ở tỉnh Bình Phước, phần đất nêu trên để trống, không ai ở. Năm 2009, bà T có kêu ông về nuôi bệnh, có nói với ông cho diện tích đất trên cho anh T1, ông cũng đồng ý nên sau đó anh T1 mới xây cất nhà cơ bản. Ông S yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của anh T1; phần công sức cải tạo đất ông không yêu cầu gì và cho anh T1 được hưởng.

Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản trả lời Tòa án như sau:

Trong diện tích đất tranh chấp có 10,9 m<sup>2</sup> đất kênh công cộng. Trường hợp Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp cho một trong các bên thì chỉ công nhận diện tích hộ dân kê khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-sơ thẩm ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị T.

1. Công nhận diện tích đất tranh chấp thực đo là 76,3 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 1110 của bà Kiều Thị T do bà Lâm Thị M đứng tên trong sổ địa chính cho anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N được quyền sử dụng; tạm giao 10,9 m<sup>2</sup> đất kênh công cộng do nhà nước quản lý cho anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N quản lý. Tổng cộng 87,2 m<sup>2</sup>.

2. Buộc anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T bằng 33.446.000 đồng (76,3 m<sup>2</sup> x 66.892.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50% = 33.446.000 đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Hà Thanh T1 về việc yêu cầu công nhận thêm diện tích đất 6,975 m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 1110, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T của bà Kiều Thị T. Đương sự có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên vị trí tứ cận thửa đất, nghĩa vụ chịu án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 01 năm 2018 bị đơn anh T1 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm công nhận cho anh được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 87,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh anh không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018, bà Kiều Thị T và anh Hà Thanh T1 là nguyên đơn và bị đơn kháng cáo: Nguyên đơn bà T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm buộc anh T1 và chị Nhi phải tự di dời nhà đi nơi khác trả lại bà diện tích đất 87,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Tiểu cần, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: án sơ thẩm nhận định bà T đã tặng cho đất anh T1 là không chính xác và các bên không làm giấy tờ chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm có đưa ra các nhân chứng là chưa khách quan để qua vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh T1 phải trả tiền lại quyền sử dụng đất cho bà T theo giá thị trường.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng định giá trị quyền sử dụng đất theo giá định giá ở cấp phúc thẩm đã định để buộc anh T1 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Kiều Thị T trong hạn luật định nên được coi là hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bà Kiều Thị T: Đất tranh chấp trong vụ án này được xác định là 87,2m<sup>2</sup> (Trong đó có 10,9m<sup>2</sup> là đất kinh công cộng do nhà nước quản lý) thuộc một phần của thửa 1110 tờ bản đồ đất số 05, tọa lạc tại ấp N xã T huyện T tỉnh Trà Vinh thuộc QSD của nguyên đơn bà Kiều Thị T.

Việc tặng cho giữa bà ngoại với cháu nên hai bên không làm giấy tờ tặng cho nhưng thấy có một số cơ sở chứng cứ chứng minh có việc tặng cho như án sơ thẩm nhận định như sau:

Thứ 1, tại biên bản hòa giải của UBND xã T ngày 29/11/2012 ông Lâm Văn S là con của bà T khai: “Trước đây chính mẹ tôi là người bàn bạc nói với tôi sẽ cho cháu T1 phần đất hiện T1 đang cất nhà ở cơ bản” (BL 25). Bản tự khai của ông Sương ngày 11/9/2015 ông cũng khai như vậy (BL 200)

Thứ 2, tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2015, ông Trần Văn M là bà con cô cậu ruột với bà T khai: “ngày động đất cát nhà cho cháu T1 thì tôi có gặp bà T, bà T có nói tao cho cháu T1 nền nhà để cất nhà” (BL 216)

Thứ 3, tại biên bản lấy lời khai ông Kiều Văn T ngày 07/01/2016 ông T khai: “tôi đi chùa ở Long An ở ấp N có gặp bà T, tôi có hỏi chị T chị cất cái quán hay cất cái gì vậy thì bà T nói tao cho thằng cháu ngoại tao” (BL 248)

Thứ 4, ông Thái Văn H là bà con cô cậu ruột với bà T cũng có lời khai: “đắp nền nhà cho cháu ngoại tên T1 lúc đó bà T nói cho luôn mà không phải bán” (BL 252)

Thứ 5, sau khi giao đất ông T1 xây dựng nhà cơ bản bằng bê tông cốt thép, bà T ở gần đó không có ý kiến phản đối mà còn thông nhất cho anh T1 xây dựng như vậy nếu không cho đất mà anh T1 xây dựng nhà bằng vật liệu nặng kiên cố là không có lí.

Như vậy tổng hợp các nguồn chứng cứ nêu trên án sơ thẩm xác định bà T đã cho đất tranh chấp cho anh T1 là có cơ sở. Tuy nhiên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa đôi bên không tuân thủ hình thức, nội dung theo quy định của pháp luật chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận nên án sơ thẩm ra quyết định buộc các bên phải tiến hành thực hiện hợp đồng về hình thức nhưng các bên cũng không thực hiện nên cấp sơ thẩm vô hiệu hóa hợp đồng là đúng.

[3] Do anh T1 đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất này. Nếu di dời sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình anh, tài sản tháo dỡ, di dời sẽ gây thiệt hại nhiều hơn nên đã xử cho anh T1 được tiếp tục sử dụng đất nhưng phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất cho bà T là có tình có lý nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc anh T1 thanh toán 50% tiền giá trị quyền sử dụng đất là không đúng mà lẽ ra phải buộc anh T1 thanh toán toàn bộ tiền giá trị quyền sử dụng đất để anh T1 được trọn quyền sử dụng đất tranh chấp.

[4] Xét giá đất cấp sơ thẩm áp dụng để xét xử là không phù với thực tế nên đại diện nguyên đơn yêu cầu định giá lại cấp phúc thẩm tiến hành định giá đất tranh chấp tại thị trường tự do ở địa phương là 1.180.000/m<sup>2</sup> giá này cần được áp dụng mới bảo đảm tính chính xác phán quyết Tòa án, bảo đảm quyền lợi của chủ đất.

Như vậy  $76,3\text{m}^2 \times 1.180.000\text{đ} = 90.034.000\text{đ}$  nên anh T1 phải thanh toán cho bà T tổng cộng 90.034.000đ. Anh T1 được tiếp tục sử dụng đất như nhận định trên.

Riêng 10,9 m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất tranh chấp là đất kinh công cộng thuộc quyền quản lý của nhà nước nên cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn phù hợp một phần nên được chấp nhận

Ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

Sửa lại án phí cho phù hợp với nhận định trên.

Tiền chi phí định giá ở cấp phúc thẩm 1.100.580đ mỗi bên phải chịu 50%.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo kháng nghị.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 134, 137 và 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 127 của Luật đất đai năm 2003;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Kiều Thị T

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hà Thanh T1 .

Sửa bản án sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện huyện T, tỉnh Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

Giao cho anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N được quyền tiếp tục sử dụng 76,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1110 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 110 có số đo là 5,5 m
- Hướng Tây giáp kênh (hiện trạng kênh đã sang lấp) có số đo là 16,5 m
- Hướng Nam giáp thửa 1109 có số đo là 5,6 m
- Hướng Bắc giáp tỉnh lộ có số đo là 5,5m.

Buộc anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N phải thanh toán cho bà Kiều Thị T số tiền 90.034.000đ. ( chín mươi triệu không trăm bà mươi bốn ngàn đồng)

*Kể từ khi bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền phải thi hành án chưa được thi hành xong sẽ được tính lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.*

Về án phí sơ thẩm: Buộc anh Hà Thanh T1 phải chịu 4.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí định giá cấp phúc thẩm: Chị Lâm Thị H đã nộp tạm ứng trước 3.000.000 đồng, đã chi 1.100.580 đồng.

Buộc anh Hà Thanh T1 và chị Võ Thị Hồng N phải nộp 550.290 đồng.

Buộc chị Lâm Thị H phải chịu 550.290 đồng.

Chị Hằng được đến Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa 1.899.420 đồng.

Số tiền chi phí định giá anh T1, chị Nhi đã nộp (550.290 đồng) như nêu trên Cơ quan thi hành án dân sự thu rồi giao lại cho chị Hằng.

Về án phí phúc thẩm: Anh Hà Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T theo biên lai số 0015266 ngày 19/01/2018. Anh T1 đã nộp đủ.

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 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, 7a, 7b 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.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T, tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện T, tỉnh Trà Vinh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Trịnh Minh Tự**



