

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIỒNG TRÔM  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 185/2024/DS-ST  
Ngày: 29-11-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất và đòi tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Khắc Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Lem
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Bình Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 509/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 397/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 42/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Trần Tạ Minh T, sinh năm 1998

Hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Đường số N, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Lê Văn L, sinh năm 1948. Địa chỉ: Đường H, khu phố N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2023.

*2. Bị đơn:* Bà Trần Thị Kiều T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2024.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Võ Quang V, sinh năm 1989
- Bà Nguyễn Kim P (tên gọi khác P), sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông V là ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp A, xã An B, huyện B, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2024 và ngày 11/01/2024.

- Bà Trần Thị Mỹ N (Huỳnh Thị N), sinh năm 1966
- Địa chỉ: Đường tỉnh B, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Tạ Thị Trúc P1, sinh năm 1971
- Địa chỉ: Đường P, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1979

- Ông Huỳnh Long N, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre

Ông L, ông Đ, bà N có mặt.

Bà P1, bà C, ông N có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Tạ Minh T là ông Lê Văn L trình bày:*

Ông nội ông T là cụ Trần Văn T (chết năm 1971) và cụ Lại Thị Đ (chết năm 2014), có 03 người con gồm: Ông Trần Minh C (chết năm 2022) có vợ là bà Tạ Thị Trúc P (đã ly hôn theo quyết định số 199/2015/QĐST-HNGĐ ngày 12/3/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp) và 01 người con là ông Trần Tạ Minh T; Bà Trần Thị Mỹ N (sau đổi họ là Huỳnh Thị N); Ông Trần Văn Q (chết năm 2006) có vợ là bà Nguyễn Kim P (tên thường gọi là P) và 01 người con là bà Trần Thị Kiều T. Năm 1971, cụ T chết, cụ Đ tái giá với cụ Huỳnh Long Đ (đã chết) có 02 người con là bà Huỳnh Thị C và ông Huỳnh Long N. Ông T không có ý kiến gì với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là con chung của cụ Đ và cụ Đ.

Khi còn sống cụ T, cụ Đ có tạo lập được tài sản là các thửa đất số 1333 và 1334, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.965m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Năm 1980, cụ Đ cho toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông C, bà N, ông Q mỗi người 01 bờ, diện tích mỗi bờ khoảng 2.200m<sup>2</sup>. Việc cụ Đ cho đất chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Lúc này do bà N, ông Q còn nhỏ nên giao đất cho ông C quản lý, sử dụng trồng mía. Năm 1985, ông C đi nghĩa vụ quân sự nên giao lại toàn bộ đất cho ông Q, bà N quản lý, sử dụng. Ông C giao đất lại cho bà N, ông Q cũng nói miệng không có lập văn bản. Sau đó, bà N bán bờ đất được cho diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup> cho ông Q. Phần đất còn lại của ông C giao cho ông Q quản lý dùm.

Năm 1999, ông Q đến Ủy ban nhân dân xã T đăng ký kê khai đối với toàn bộ phần đất nêu trên, trong đó có bờ đất của ông C được cụ Đ cho. Ngày 26/8/1999, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất thửa 1333, 1334, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.965m<sup>2</sup>.

Năm 2006, ông Q chết. Năm 2016, bà P vợ ông Q cùng con gái là bà Trần Thị Kiều T họp mặt thống nhất chuyển toàn bộ phần đất này cho bà T. Ngày 27/4/2016, bà T được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 323, diện tích 4.036m<sup>2</sup> và thửa 301, diện tích 2.531,8m<sup>2</sup>.

Năm 2012, ông C xuất ngũ. Năm 2015, ông C ly hôn bà Trúc P1 về trực tiếp canh tác một phần thửa đất số 323 và cất nhà kiên cố ở trên đất đến khi chết. Quá trình sử dụng đất, ông C đã nhiều lần liên hệ với bà T yêu cầu bà T tách phần đất của cụ Đ cho để ông C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T hứa hẹn nhiều lần không thực hiện. Ngày 14/7/2020, ông C làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết. Ngày 04/8/2020, Ủy ban nhân dân xã T tổ chức hòa giải nhưng không thành. Ngày 10/8/2020, Ủy ban xã T làm tờ trình chuyển Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết theo thẩm quyền. Tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông C được cụ Đ cho một bờ đất có diện tích khoảng 2.300m<sup>2</sup> là biên bản hòa giải của Ủy ban xã T; lời trình bày và giấy mua bán đất của bà N; biên bản xác minh nguồn gốc đất; biên bản thu thập tài liệu, chứng cứ và ông C đã cất nhà ở trên đất.

Nay ông T là người thừa kế duy nhất của ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lại Thị Đ với ông Trần Minh C đối với phần đất có diện tích 2.310m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là thửa 301a, diện tích 1.466,9m<sup>2</sup> và thửa 323a, diện tích 620m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Kiều T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà T tách thửa đất nêu trên cho ông T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để cấp lại cho ông T đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Kiều T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P (P), ông Võ Quang V là ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 323, diện tích 4.036m<sup>2</sup> và thửa 301, diện tích 2.531,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T là của bà T được nhận thừa kế từ cha là ông Trần Văn

Q theo đúng quy định của pháp luật. Hai thửa đất nêu trước đây là của ông Q đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999. Ông Q là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định lâu dài đến ngày mất. Sau khi ông Q mất thì mẹ bà T là bà Kim P quản lý, sử dụng đến nay.

Trước năm 2017, ông C sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, buồn chuyện gia đình, vợ con nên về quê ở nhờ nhà bà T hoặc nhà bà con chòm xóm một thời gian. Năm 2017, bà T nói cho ông C một phần đất để cất nhà ở đến hết đời, sau khi ông C qua đời bà Trang sẽ lấy lại đất và được hưởng ngôi nhà của ông C. Tất cả chỉ là thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ.

Năm 2014, cụ Đ mất. Năm 2020, ông C bịa đặt cho rằng cụ Đ có tặng cho ông C một phần đất nên phát sinh tranh chấp. Năm 2016, bà T làm thủ tục thừa kế nhận đất của ông Q thì ông C không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến khi cụ Đ mất và khi kinh tế ông C gặp khó khăn, ông C lại lấy lý do nhập ngũ phục vụ đất nước vắng nhà, vu khống việc ông Q đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Vì muốn giữ gìn tình cảm trong gia đình nên bà T có hứa chuyển sổ tách cho ông C một phần đất ở có diện tích 100m<sup>2</sup>, ngay căn nhà ông C đang ở theo đo đạc thực tế là 124,3m<sup>2</sup>, thửa 323c. Tuy nhiên, do đất đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm hợp đồng tặng cho được.

Nay ông C đã mất, lời hứa cho ở nhờ đến hết đời ông C đã hoàn thành nên bà T có yêu cầu phản tố không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 124,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 323c theo hồ sơ đo đạc ngày 01/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Bà T đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà, đường bê tông cho ông T theo giá Hội đồng định giá đã định. Đồng thời bà T có hứa cho ông C phần đất có diện tích 100m<sup>2</sup> để cất nhà ở đến hết đời nay ông C đã chết nên bà T đồng ý hoàn trả cho ông T giá trị phần đất 100m<sup>2</sup> theo giá Hội đồng định giá đã định.

Bà T, bà P, ông V đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

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

*Bà Trần Thị Mỹ N (Huỳnh Thị N) trình bày:*

Cha mẹ bà là cụ Trần Văn T (chết năm 1971) và cụ Lại Thị Đ (chết năm 2014), có 03 người con gồm: Ông Trần Minh C (chết năm 2022) có 01 người con là ông Trần Tạ Minh T; Bà là Trần Thị Mỹ N (sau đổi họ là Huỳnh Thị N); Ông Trần Văn Q (chết năm 2006) có vợ là bà Nguyễn Kim P (P) và 01 người con là bà Trần Thị Kiều T. Khi còn sống cha mẹ bà có tạo lập được tài sản là các thửa đất số

1333 và 1334, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.965m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Năm 1971 cụ T chết, cụ Đ tái giá. Lúc tái giá mẹ bà cho bà, ông C, ông Q toàn bộ diện tích đất nêu trên mỗi người 01 bờ, có diện tích hơn 2.000m<sup>2</sup>. Bờ đất của bà được cho bà đã bán cho bà T. Năm 1985, ông C đi nghĩa vụ quân sự, bờ đất của ông C gửi lại cho ông Q quản lý dùm. Năm 1999, ông Q đăng ký kê khai toàn bộ 02 thửa đất số 1333, 1334 và được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, ông C xuất ngũ về trực tiếp canh tác phần đất ông C được cho và xây dựng nhà tường ở trên đất.

Năm 2006, ông Q chết. Năm 2016, bà P vợ ông Q cùng con là bà Kiều T họp mặt thống nhất chuyển toàn bộ hai thửa đất nêu trên cho bà T. Ngày 27/4/2016, bà T được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 323, diện tích 4.036m<sup>2</sup> và thửa 301, diện tích 2.531,8m<sup>2</sup>. Theo bà việc tranh chấp đất giữa ông T và bà T thì bà không có quyền lợi gì vì phần đất của bà được cho bà đã bán cho bà T. Bà đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nêu trên.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Bà Tạ Thị Trúc P1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng bà có ý kiến trình bày:*

Bà là vợ ông Trần Minh C (đã ly hôn năm 2015) và là mẹ ông Trần Tạ Minh T. Khi ly hôn bà và ông C đã chia tài sản chung xong, còn phần đất ở xã T là tài sản riêng của ông C. Theo bà biết, sau khi ly hôn ông C về xã T canh tác một bờ đất có diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup> và xây dựng căn nhà tường trên đất để ở. Bà và ông C chỉ có một người con là ông T nên khi ông C chết thì ông T được hưởng phần di sản thừa kế của ông C để lại là đúng với quy định của pháp luật. Bà không có quyền lợi gì đối với phần đất tranh chấp nêu trên nên bà đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Bà Huỳnh Thị C, ông Huỳnh Long N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng ông bà có ý kiến trình bày:* Ông bà không có tranh chấp gì đối với thửa đất 323, diện tích 4.036m<sup>2</sup> và thửa 301, diện tích 2.531,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo ông bà biết thì các thửa đất nêu trên là tài sản riêng của mẹ ông bà là cụ Lại Thị Đ với chồng trước là cụ Trần Văn T nên không có liên quan gì đến ông bà. Ông bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án nêu trên.

*Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham

gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tạ Minh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lại Thị Đ với ông Trần Minh C đối với phần đất có diện tích 2.310m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là thửa 301a, diện tích 1.466,9m<sup>2</sup> và thửa 323a, diện tích 620m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Kiều T về việc yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 124,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 323c, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà T hoàn trả giá trị 100m<sup>2</sup> đất, căn nhà và đường bê tông trên đất cho ông T theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 27/6/2024.

Ghi nhận bà T đồng ý giữ nguyên ngôi mộ của ông C trên thửa đất số 323, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và cho phép người thân gia đình ông C được đến thăm viếng mộ.

### **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; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Tạ Minh T tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Kiều T các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre là vụ án dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Trúc P1, bà Huỳnh Thị C, ông Huỳnh Long N có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Trần Tạ Minh T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lại Thị Đ với ông Trần Minh C đối với phần đất có diện tích 2.310m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là thửa 301a (1.466,9m<sup>2</sup>) và thửa 323a (620m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Kiều T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà T tách thửa đất nêu trên cho ông T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T trả lại phần đất cho ở nhờ có diện tích theo đo

đặc thực tế là 124,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 323c, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà T đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà và đường bê tông trên đất cho ông T theo giá Hội đồng định giá đã định.

[2.1] Theo nguyên đơn trình bày, năm 1980 khi cụ Đ còn sống đã cho ông C 01 bờ đất (phần đất đang tranh chấp). Năm 1985, ông C đi nghĩa vụ quân sự giao đất lại cho ông Q quản lý dùm. Năm 1995, ông Q kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất của ông C được cụ Đ cho. Năm 2006, ông Q chết. Năm 2015, ông C về quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên đất. Năm 2016, bà T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận thừa kế từ ông Q. Năm 2020, ông C tranh chấp yêu cầu bà T tách sổ để ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T không thực hiện nên phát sinh tranh chấp. Năm 2022, ông C chết, ông T là người thừa kế duy nhất của ông C tiếp tục tranh chấp với bà T. Còn bị đơn bà T trình bày, phần đất tranh chấp là của bà được nhận thừa kế hợp pháp từ cha bà là ông Q. Bà T chỉ cho ông C cất nhà ở nhờ trên đất đến hết đời. Nay ông C đã chết nên bà yêu cầu ông T trả lại đất.

[2.2] Về nguồn gốc đất hai bên đương sự trình bày không thống nhất. Theo đó, nguyên đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Đ, cụ T (ông bà nội của ông T, bà T) tạo lập. Còn bị đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Q (cha bà T) mua của ông Trần Văn N một phần và một phần phát hoang. Tuy nhiên, cả hai bên đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Theo xác minh của Tòa án tại địa phương thể hiện hiện nguồn gốc đất là của cha mẹ cụ T để lại cho cụ T. Điều này phù hợp với biên bản xác minh về nguồn gốc đất tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã T ngày 03/8/2020 đối với ông Huỳnh Long Q, bà Lâm Thị T thể hiện đất tranh chấp là của cha mẹ ông T để lại cho ông T. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ cụ T để lại cho cụ T, không phải là đất phát hoang hay mua của ông N.

[2.3] Nguyên đơn trình bày năm 1980, cụ Đ có cho miệng ông C 01 bờ đất diện tích khoảng 2.300m<sup>2</sup>, ông C đã nhận đất, quản lý đất từ năm 1980 đến năm 1985 thì đi nhập ngũ giao đất lại cho ông Q quản lý nhưng phía bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, thời điểm này, cụ Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C được cho đất nhưng khi Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Trong khi đó, tại văn bản số 1170/UBND-NC của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện năm 1995 ông Q là người đăng ký kê khai thửa đất số 1333, 1334. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông Q đã thực hiện thủ tục đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1333 (300m<sup>2</sup>) và thửa 1334 (5.665m<sup>2</sup>) vào năm 1995 nhưng không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Hơn nữa, năm 2015 sau khi ông Q chết, ông C về xây dựng nhà tường kiên cố ở trên đất. Năm 2016, bà T làm thủ tục nhận thừa kế đất của ông Q, lúc này ông C đã ở trên đất nhưng ông C cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì thì xem như ông đã thừa nhận phần đất này là của ông Q để lại cho bà T. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2020 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện nội dung ông C yêu cầu bà T làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho ông, bà T đồng ý cắt đất cho ông C nhưng không thể hiện diện tích đất tách cho là bao nhiêu, thuộc thửa đất nào. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T chỉ thừa nhận cắt tách phần đất bà T cho ông C ở nhờ đến hết đời diện tích là 124,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 323c, không thừa nhận cắt tách thửa đất số 301a, 323a là của ông C được cụ Đ tặng cho. Như vậy, không có đủ cơ sở vững chắc để xác định cụ Đ có tặng cho ông C một bờ đất có diện tích 2.310m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là thửa 301a (1.466,9m<sup>2</sup>) và thửa 323a (620m<sup>2</sup>) nên ông T là người thừa kế duy nhất của ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Đ với ông C và yêu cầu bà T thực hiện thủ tục tách sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với các phần đất nêu trên là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bà T, thấy rằng: Như đã nêu trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Năm 2006, ông Q chết. Năm 2016 bà T thực hiện thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Q và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 301, 323 (trong đó có phần đất đang tranh chấp) là phù hợp với quy định của pháp luật nên bà T có toàn quyền định đoạt đối với phần đất này. Bà T thừa nhận cho ông C cất nhà ở đến hết đời trên phần đất có diện tích 100m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 124,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 323c. Hiện nay ông C đã chết nên bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T là người thừa kế duy nhất của ông C trả lại là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa, bà T đồng ý hoàn trả giá trị phần đất bà T cho ông C cất nhà ở có diện tích là 100m<sup>2</sup> theo giá Hội đồng định giá đã định với số tiền là 100m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 200.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bà T phù hợp với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với tài sản có trên thửa đất số 323c, diện tích 124,3m<sup>2</sup>: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 27/6/2024 thể hiện trên đất có 01 căn nhà nền lát gạch Ceramic, móng cột bê tông, cốt thép, vách tường, mái tole giả ngói, trần thạch cao, diện tích 47,52m<sup>2</sup> có giá trị là 178.104.960 đồng; Đường đi vào nhà bê tông, không cốt thép, diện tích 22,88m<sup>2</sup>



có giá trị là 3.706.752 đồng; Hàng rào móng trụ đà, bê tông cốt thép, tường xây lửng, phía trên kéo lưới B40, diện tích 5,04m<sup>2</sup> có giá là 3.729.096 đồng. Hai bên đương sự thống nhất nhà, đường đi là của nguyên đơn xây dựng, còn hàng rào là của bị đơn xây dựng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà, đường bê tông cho nguyên đơn. Đây là sự tự nguyện của bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà T có trách nhiệm hoàn trả cho ông T giá trị căn nhà và đường bê tông với số tiền tổng cộng là 181.811.712 đồng. Bà T được quyền sở hữu căn nhà và đường bê tông sau khi đã hoàn trả cho ông T số tiền nêu trên. Buộc ông T có trách nhiệm di dời đồ dùng sinh hoạt trong nhà đi nơi khác để giao trả nhà, đất cho bà T.

[2.6] Trên thửa đất số 323a có 01 ngôi mộ của ông Trần Minh C. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông V, bà Kim P đồng ý giữ nguyên ngôi mộ có trên thửa đất số 323 và tạo điều kiện thuận lợi để người thân gia đình ông C được vào thăm, viếng, nhang khói mộ ông C. Đây là sự tự nguyện của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như phân tích nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận; Yêu cầu phản tố của bà T là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 6.899.500đ (Sáu triệu tám trăm chín mươi chín nghìn năm trăm đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ số tiền nêu trên và đã tạm ứng nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng. Do yêu cầu phản tố của bà T được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng. Tổng cộng ông T phải chịu số tiền là 600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

- Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho ông T là 381.811.712 đồng x 5% = 19.090.585 đồng (làm tròn 9.090.500 đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001742 ngày 20/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 18.790.500 đồng.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 457, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tạ Minh T về việc yêu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lại Thị Đ với ông Trần Minh C và yêu cầu bà T thực hiện thủ tục tách thửa đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 301a, diện tích 1.466,9m<sup>2</sup> và thửa 323a, diện tích 620m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kiều T về việc tranh chấp đòi tài sản với ông Trần Tạ Minh T.

Buộc ông Trần Tạ Minh T có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Kiều T phần đất có diện tích 124,3m<sup>2</sup> (ONT + CLN), thuộc thửa 323c, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Trần Thị Kiều T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Tạ Minh T giá trị 100m<sup>2</sup> đất với số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và căn nhà, đường đi trên thửa đất số 323c với số tiền là 181.811.712đ (Một trăm tám mươi một triệu tám trăm mười một nghìn bảy trăm mười hai đồng). Tổng cộng là 381.811.712đ (Ba trăm tám mươi một triệu tám trăm mười một nghìn bảy trăm mười hai đồng).

Buộc ông Trần Tạ Minh T di dời đồ dùng sinh hoạt trong nhà đi nơi khác để giao trả nhà, đất cho bà Trần Thị Kiều T. Bà Trần Thị Kiều T được quyền sở hữu căn nhà, đường đi vô nhà sau khi đã hoàn trả cho ông Trần Tạ Minh T số tiền nêu trên.

(Có kết quả đo đạc thửa đất kèm theo).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ghi nhận việc bà Trần Thị Kiều T, ông Võ Quang V, bà Nguyễn Kim P đồng ý giữ nguyên ngôi mộ có trên thửa đất số 323 và tạo điều kiện thuận lợi cho người thân gia đình ông C được vào thăm, viếng, nhang khói mộ ông C.

4. Chi phí tố tụng: Ông T phải chịu chi phí thu thập chứng cứ với số tiền tổng cộng là 6.899.500đ (Sáu triệu tám trăm chín mươi chín nghìn năm trăm đồng) và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Tạ Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền tổng cộng là 600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002655 ngày 18/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà Trần Thị Kiều T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 19.090.500đ (Mười chín triệu không trăm chín mươi nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001742 ngày 20/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 18.790.500đ (Mười tám triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm đồng).

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, niêm yết.

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 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, 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện G;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Khắc Giang**

