

Bản án số: 11/2025/DS-PT

Ngày: 06 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tinh

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 455/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4075/2024/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số E, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số E, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T:

Ông Lê Hữu T1 – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Số E, ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

- Bà Nguyễn Thị Lệ E (vợ ông T), sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số E, khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Yên L (vợ ông N), sinh năm 1990 (ủy quyền cho ông N);

Địa chỉ: Số H, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1936 (ủy quyền cho ông Á);

Địa chỉ: Số A ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị T3 (tên thường gọi là L1), sinh năm 1960 (ủy quyền cho ông Á);

Địa chỉ: Số C, ấp N, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị L1 (tên thường gọi là T3), sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 (ủy quyền cho ông Á);

Địa chỉ: Số D, ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D (Duyên C), sinh năm 1979 (ủy quyền cho ông Á);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Duyên E1, sinh năm 1983 (ủy quyền cho ông Á);

Địa chỉ: Số D T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hà Thanh M - Giám đốc A chi nhánh huyện C, Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Ngân Đ - Phó Giám đốc A chi nhánh huyện C, Bến Tre (xin vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông H, bà H1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 sở hữu phần đất thuộc thửa 1480, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 46 tờ bản đồ số 13) tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.270,4m² phần đất này cha mẹ ông H là ông M1, bà K cho 1.569m² và bán 701,4m² (giấy tay mua 500m² sau đó sửa thành 800m² nhưng làm hợp đồng tặng cho 701,4m²).

Giáp ranh thửa đất 46 là thửa 1479, 438 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 19 tờ bản đồ số 13) còn lại của ông M1, bà K diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.924,2m². Do 02 thửa đất này liền kề nên từ trước năm 2023 thì ông bà là người quản lý toàn bộ các thửa đất này. Trên 02 thửa có chôm chôm do ông M1, bà K trồng.

Đối với thửa 19, năm 2008 cha mẹ có hứa cho con là ông T và vợ ông T là bà Lệ E 1.500m² nhưng chưa sang tên. Trong thời gian canh tác đất thì năm 2008 ông bà thu hoạch chôm chôm, đưa tiền cho cha mẹ. Cha mẹ có cho vợ chồng ông T 5.000.000 đồng. Sau năm đó thì cha mẹ không đưa nữa.

Năm 2023, ông bà biết việc ông M2, bà K đã sang tên thửa 19 cho con út là ông N. Trong thửa 19 này có 800m² là của thửa 46 do ông bà đang canh tác.

Do vậy, ông bà đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2019 giữa ông M1 và ông N đối với thửa 19 này.

Ông bà yêu cầu xác định phần diện tích 800m² (trong phần đất ký hiệu thửa 19 tách 1 diện tích 826,5m²) là thuộc về thửa 46 của ông bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông T trình bày:

Năm 2008, ông M2, bà K có nói cho ông 1.500m² đất nhưng chưa sang tên, phần đất cho giáp với phần của ông H. Sau khi được cha mẹ hứa cho đất thì ông không canh tác mà để cho cha mẹ canh tác tiếp lấy tiền nuôi các anh em khác trong gia đình. Cha mẹ có hứa là để cho cha mẹ canh tác và mỗi năm gửi cho ông 5.000.000 đồng (có gửi được 01 năm đầu), sau đó không gửi nữa.

Từ năm 2008, ông có yêu cầu cha mẹ sang tên đất nhưng do sổ đỏ thế chấp Ngân hàng nên không sang tên được. Đến tháng 3/2023, ông biết việc ông N lợi dụng việc ông M1 bị bệnh không biết gì nên sang tên toàn bộ thửa 19 (trong đó có 1.500m² cha mẹ hứa cho ông) cho ông N.

Việc ông M1 tặng cho đất cho ông N là thiếu trung thực, bị lừa dối, không có người chứng kiến, không qua đo đạc. Do vậy, ông đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2019 giữa ông M1, bà K và ông N đối với thửa 19 nói trên.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói năm 2008) của ông M1, bà K cho ông đối với phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 nói trên và buộc ông N giao lại cho ông bà phần đất 1.500m² này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Năm 2019, ông được cha mẹ là ông M1, bà K tặng cho phần đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.924,2m². Việc sang tên, tách thửa là ngay tình, lúc cha mẹ còn minh mẫn. Việc sang tên không có đo đạc lại mà chỉ làm thủ tục chuyển sổ theo quy định.

Sau khi đứng tên đất và nhận đất canh tác thì ông và phía nguyên đơn có tranh chấp về đường đi, đường nước và diện tích đất thiếu, chồng lấn.

Nay ông đề nghị xác định đủ diện tích thửa 46 của nguyên đơn là 2.270,4m². Phần đất còn lại là của thửa 19 của ông. Theo đó, ông yêu cầu ông H, bà H1 trả lại cho ông phần diện tích 136,7m² do ông bà đang quản lý (phần dư của thửa 46).

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2019 giữa ông M1, bà K đối với ông tại thửa 19 thì ông không đồng ý, việc chuyển nhượng là ngay tình.

Đối với việc ông T, bà Lê E (vợ ông T) yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói của ông M1, bà K với ông T và yêu cầu nhận 1.500m² đất đối với thửa 19 thì ông không đồng ý vì việc cho đất này là không có.

Đối với việc tranh chấp đường đi của thửa 46 của nguyên đơn và đường nước của thửa 19 của ông thì ông đề nghị phía nguyên đơn xem xét thỏa thuận vì

dù gì đây cũng là đất cha mẹ cho chung, các bên nương nhau mà sử dụng, còn không thỏa thuận được thì giải quyết trong vụ kiện khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê E (vợ ông T) trình bày:

Bà là vợ ông T bà thống nhất trình bày, yêu cầu của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà L (đại diện theo ủy quyền là ông N) trình bày:

Bà L là vợ ông N, bà đã ủy quyền cho ông N. Bà thống nhất với lời trình bày của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Á (ông Á là đại diện của bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T3 (tên thường gọi là L1), bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Duyên E1) trình bày:

Mặc dù ông N sống và làm việc ở thành phố B nhưng việc chăm sóc cha mẹ (ông M1, bà K) là do ông N thực hiện, gửi tiền về.

Năm 2019, ông M1, bà K tặng cho đất cho ông N là có sẵn ra, anh em trong nhà đều biết. Trong vụ án này các ông bà thống nhất với trình bày, yêu cầu của ông N. Không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà K trình bày:

Bà là mẹ của ông H, ông T, ông N và các người khác trong vụ án. Việc bà và ông M1 cho đất cho ông N năm 2019 là có thật. Đây là ý chí của ông bà.

Việc ông T nói bà và ông M2 cho 1,5 công là không có. Từ trước đến nay ông T ở thành phố B, không có sống ở chung nhà với bà và ông M1.

Khi ông M1 còn sống thì ông T về nhà đòi chia đất, xin tiền nhưng ông bà không cho nên ông T đánh bà và ông M1, đánh 2,3 lần. Đập tô, chén, nhà cửa của ông bà, hái bỏ trái cây cam của ông bà, khi ông M1 đang ăn cơm thì hất đổ chén cơm ông M1 đang ăn, ông M2 đốt nhang bàn thờ thì ông T hất đổ hương, ông T đánh bà còn để lại sẹo trên mặt,... Ông T và vợ hay về chửi, đòi chia đất. Bà K xác định là bà và ông M1 không có hứa cho đất cho ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Bà thông nhất với trình bày của ông Á, ông N. Bà là người sống với ông M1, bà K. Ông T thường xuyên đánh, nhận nước, đổ com của ông M1, bà K. Khi còn sống cha mẹ rất ghét ông T vì ông T đánh đập ông bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 (tên thường gọi là T3) trình bày:

Khi còn sống ông M1 có hứa cho ông T 1,5 công đất. Phần đất hứa cho này giáp với ông Nguyễn Văn H. Sau này không biết vì sao ông N đứng tên phần đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A trình bày:

Ông N, bà L có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C theo Hợp đồng tín dụng số: 7106-LDS-202301501 ngày 14/03/2023 số tiền 150.000.000 đồng. Dư nợ đến ngày 15/8/2024 gồm nợ gốc: 147.999.163 đồng và lãi: 1.958.455 đồng.

Tài sản thế chấp là thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 2.924.2 m². Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy định, là ngay tình. Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Các đương sự đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp mà không yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 166, 202, 203 Luật đất đai; các điều 166, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; các điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Xác định phần đất diện tích 689,8m² ký hiệu thửa 19 tách 1 A là thuộc về thửa 46 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông H, bà H1 được quyền tiếp tục canh tác, quản lý phần đất này và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lệ E về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói năm 2008) giữa ông M2, bà K với ông T đối với phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lệ E về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà K với ông N được chứng thực ngày 18/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Chứng thực số: 117, quyền số: 01/2019 - SCT/HĐ,GD.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông H, bà H1 trả lại cho ông N phần đất ký hiệu thửa 19 tách 1 B có diện tích 91,2m² và phần đất ký hiệu thửa 19 tách 1 C có diện tích 45,5m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông N được quyền canh tác, quản lý đất và toàn bộ cây trồng trên phần đất này và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

(các thửa đất có họa đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M1 với ông N đối với thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngày 04/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, ông bà không đồng ý trả lại cho ông N phần đất diện tích 99 m², trường hợp phải trả lại đất thì ông bà yêu cầu ông N trả lại giá trị 99 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà H1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất ngày 18/3/2019 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 13 mà không yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói năm 2008) giữa ông M2, bà K với ông T đối với phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 13.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2019 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 13 vì hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của các nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp theo họa đồ thửa đất ngày 27/8/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp thuộc các thửa:

Thửa 19 tách 1A diện tích 689,8m², thửa 19 tách 1B diện tích 91,2m², thửa 19 tách 1C diện tích 45,5m², tổng diện tích là 826,5m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C. Nguyên đơn ông H, bà H1 yêu cầu xác định 800m² đất trong diện tích 826,5m² là thuộc về thửa 46, tờ bản đồ số 13 của ông H, bà H1.

Thửa 19 tách 2 diện tích 1305,2 m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 13 cùng tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn là ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê E cho rằng phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 đã được ông M2, bà K cho nhưng chưa sang tên, ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng này và yêu cầu ông N giao lại đất.

Các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà K với ông N tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 13.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn là ông H, bà H1 và yêu cầu phản tố của bị đơn là ông N:

Tại biên bản hòa giải ngày 15/8/2024, các bên thống nhất thửa 46 có diện tích là 2.270,4m² và đồng ý xác định phần đất diện tích 689,8m² là thuộc thửa 46 của ông H, bà H1. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H, bà H1 thay đổi ý kiến.

Xét thấy, ông H, bà H1 thừa nhận Tờ cam kết bán đất ngày 21/5/2011 (BL46) lúc đầu ghi nhận diện tích mua bán là 500m² sau đó sửa thành 800m². Việc sửa này chưa biết có được sự đồng ý của ông M1, bà K hay không vì ông bà không có ký xác nhận việc sửa đổi này.

Tuy nhiên, sau đó ngày 06/3/2012 các bên đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 701,4m² và các bên không có ý kiến gì về diện tích này. Từ đó cho thấy, tại thời điểm này các bên thống nhất diện tích nói trên là 701,4m². Từ đó cho thấy, quyền sử dụng đất của ông H, bà H1 chỉ có 2.270,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, cần xác định phần diện tích 689,8m² trong phần đất ký hiệu thửa 19 tách 1 diện tích 826,5m² là thuộc thửa 46 của ông H, bà H1. Do ông bà là người đang sử dụng đất nên chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

Như phân tích trên, cần buộc ông H, bà H1 trả lại cho ông N 136,7m² thuộc một phần thửa 19 tách 1 là phù hợp (do phần đất này ông bà đang quản lý). Đối với cây trồng Mít, Sầu riêng mới trồng trên đất thì tại biên bản hòa giải ngày 15/8/2024 ông H, bà H1 đồng ý giá trị các cây này không lớn và không yêu cầu ông N bồi thường gì đối với giá trị các cây này. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy ông N quản lý đất và không phải bồi thường là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn là ông T:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2019 đối với thửa đất số 19,

tờ bản đồ số 13 mà không yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói năm 2008) giữa ông M2, bà K với ông T đối với phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 13. Xét thấy, việc ông T tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện phần này tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý không có ý kiến nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói năm 2008) giữa ông M2, bà K với ông T đối với phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 13.

[2.3] Đối với việc nguyên đơn là ông H, bà H1, ông T và người liên quan là bà Lê E yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M2, bà K với ông N đối với thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Xét thấy, các đương sự thống nhất thửa 46, 19 là tài sản của ông M1, bà K. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà K với ông N được chứng thực hợp lệ ngày 18/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong hợp đồng này bà K và ông M1 lãn tay nhưng các đương sự cũng thừa nhận là ông M1 biết chữ, biết đọc và bản thân bà K cũng thừa nhận là có việc tặng cho đất này. Đây là ý chí và nguyện vọng của ông bà. Do vậy, hợp đồng tặng cho này là có hiệu lực.

Đối với việc sai lệch diện tích 689,8m² giữa diện tích thực tế và diện tích trong hợp đồng. Xét thấy, đây chỉ là sai lệch về ranh đất, không ảnh hưởng đến ý chí và nguyện vọng của ông M1, bà K. Từ đó cho thấy việc các nguyên đơn và bà Lê E yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đất này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Đối với việc việc hiện tại các bên có tranh chấp về đường đi, đường nước trên thửa 46 và 19. Xét thấy, các bên phụ thuộc qua lại về lối đi và lối cấp, thoát nước nên cần có sự trao đổi với nhau để thuận tiện trong việc canh tác, quản lý đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì được quyền khởi kiện trong vụ kiện khác.

[2.5] Đối với việc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của Ngân hàng.

Xét thấy, việc ông N, bà L vay vốn của Ngân hàng là hợp đồng tín chấp (giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin) không phải là hợp đồng thế chấp. Do vậy, trong vụ án này quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng. Trường hợp giữa Ngân hàng và ông N, bà L có tranh chấp thì được quyền khởi kiện trong vụ kiện khác.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của ông H, bà H1, ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà H1, ông T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T.

Hủy và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói năm 2008) giữa ông M2, bà K với ông T đối với phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 13.

Giữ nguyên các phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 166, 202, 203 Luật đất đai; điều 166, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; các điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Xác định phần đất diện tích 689,8m² ký hiệu thửa 19 tách 1 A là thuộc về thửa 46, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông H, bà H1 được quyền tiếp tục canh tác, quản lý phần đất này và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan là bà Nguyễn Thị Lệ E về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà K với ông N được chứng thực ngày 18/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Chứng thực số: 117, quyền số: 01/2019 - SCT/HĐ,GD.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông H, bà H1 trả lại cho ông N phần đất ký hiệu thửa 19 tách 1 B có diện tích 91,2m² và phần đất ký hiệu thửa 19 tách 1 C có diện tích 45,5m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông N được quyền canh tác, quản lý đất và toàn bộ cây trồng trên phần đất này và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

(các thửa đất có họa đồ kèm theo).

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn là ông H, bà H1 phải liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001548 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001549 cùng ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông H, bà H1 số tiền chênh lệch sau khi khấu trừ là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

4.2. Nguyên đơn là T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001547 và 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001546 cùng ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông T số tiền chênh lệch sau khi khấu trừ là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng).

4.3. Nguyên đơn là ông H, bà H1, ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lệ E phải liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí.

4.4. Bị đơn là ông N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003279 ngày 15/8/2024

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Ông N đã nộp đủ án phí.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông N trả lại cho ông H, bà H1, ông T chi phí tố tụng là 2.982.000 đồng (hai triệu chín trăm tám mươi hai ngàn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005645, 0005646 ngày 16/10/2024 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003346 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 qui 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Chí Đức