

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 85/2025/DS-PT

Ngày 10-3-2025

V/v tranh chấp 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 Huỳnh Đắc Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Duy Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025 và Thông báo mở phiên tòa số 75/TB-TA ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Kim Phi N, sinh năm 1956 (có mặt);

2. Bà Sơn Thị H, sinh năm 1954; cùng địa chỉ ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H: Ông Nguyễn Thanh H1 là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Kim S, sinh năm 1974 (có mặt).
2. Bà Kim Thị Sa Va N1, sinh năm 1976; cùng địa chỉ ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim S, bà Kim Thị Sa Va N1: Ông Kim S1, sinh năm 1979; địa chỉ Khóm G, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023) (có mặt).

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

1. Ông Kim Minh T, sinh năm 1996 (có mặt).
2. Ông Kim Hoàng M, sinh năm 1987 (có mặt).
3. Ông Kim Hoàng N2, sinh năm 1980 (vắng mặt).
4. Bà Sơn Thị Bích V, sinh năm 1982 (có mặt).
5. Bà Kim Thị Sa T1, sinh năm 1982 (vắng mặt).
6. Bà Kim Thị H2, sinh năm 1985 (có mặt).
7. Bà Kim Thị Mỹ L, sinh năm 1991 (vắng mặt); cùng địa chỉ ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim Hoàng N2, bà Sơn Thị Bích V, bà Kim Thị Sa T1, bà Kim Thị H2 và bà Kim Thị Mỹ L: Ông Kim Hoàng M, sinh năm 1987; địa chỉ ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 2 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H trình bày: Ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H có thửa đất số 42, tờ bản đồ số 11, diện tích 542,9m², đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 6 năm 2017. Trước đây vợ chồng ông bà có đồng ý cho ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 cất nhà ở tạm trên diện tích đất khoảng 216m² thuộc một phần thửa đất 42. Thời gian đầu vợ chồng ông Kim S sống hòa thuận với gia đình ông bà nhưng thời gian gần đây, ông Kim S uống rượu bia về có hành vi chửi, cự cãi với gia đình, làm cho gia đình mất đoàn kết. Ông Kim Phi N có yêu cầu gia đình bà Kim Thị Sa Va N1 di dời nhà trả lại đất nhưng vợ chồng bà Sa Va N1 không đồng ý. Nay vợ chồng ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H yêu cầu vợ chồng ông Thạch S2 và bà Kim Thị Sa Va N1 di dời nhà trả lại diện tích đất khoảng 216m² nằm trong tổng diện

tích 542,9m² thuộc 01 phần thửa đất 42, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 do người đại diện theo ủy quyền ông Kim S1 trình bày: Vào năm 1997 bà Sơn Thị H (mẹ của ông Kim S) và ông Kim Phi N (cha dượng của ông Kim S) có cho vợ chồng ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 một phần đất diện tích khoảng 145m² thuộc 01 phần thửa đất 546, tờ bản đồ số 4 (nay thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11), đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc trước đây là của bà ngoại ông Kim S là bà Thạch Thị S3 cho cha ông Sơn Sane (chết năm 1974) và mẹ bà là Sơn Thị H. Do bà Sơn Thị H không biết chữ nên giao lại cho ông Kim Phi N kê khai đăng ký và đứng tên trên giấy chứng nhận. Ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V cũng được vợ chồng ông Kim Phi N cho 01 phần đất khoảng 71m² thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11, phần đất này phía trước nhà của vợ chồng ông Kim S. Do không có lối đi ra lộ nên vợ chồng ông Kim S có thỏa thuận mua 71m² của ông Kim Hoàng N2 với giá 30.000.000 đồng. Việc mua bán có sự xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp. Từ khi nhận tặng cho và mua lại diện tích đất trên thì vợ chồng ông Kim S đã xây dựng nhà ở ổn định nên vợ chồng ông Kim S không đồng ý di dời nhà theo yêu cầu của nguyên đơn vì không còn chỗ ở nào khác. Nay ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 71m² thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11 giữa ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng N2, bà Sơn Thị Bích V, bà Kim Thị Mỹ L với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1, yêu cầu ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng M, ông Kim Hoàng N2, bà Sơn Thị Bích V, bà Kim Thị Sa T1, bà Kim Thị Mỹ L, bà Kim Thị H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 145m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V trình bày: Trước đây ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H có cho vợ chồng ông một phần diện tích đất trước nhà ông Kim S, sau đó vợ chồng ông đã bán đất này cho vợ chồng ông Kim S giá 30.000.000 đồng, lúc bán Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Kim Phi N. Ngoài ra, bà Sơn Thị H và ông Kim Phi N có cho vợ chồng ông Kim S một phần diện tích thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh để xây dựng nhà ở và vợ chồng ông S xây dựng nhà ở đến nay đã hơn 20 năm. Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của vợ chồng ông Kim S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 71m² thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11 giữa ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng N2, bà Sơn Thị Bích V, bà Kim Thị Mỹ L với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 thì ông bà không có tranh chấp hay ý kiến gì khác vì phần đất này vợ chồng ông Kim Phi N cho vợ chồng ông bà không có

làm giấy tờ, do thiếu nợ nên vợ chồng ông bà bán lại cho ông S, ông bà cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông S làm thủ tục tách thửa sang tên. Nếu vợ chồng ông Kim S trả lại phần đất này cho ông Kim Phi N thì ông bà đồng ý trả lại tiền đã nhận 30.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Kim S yêu cầu ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng M, ông Kim Hoàng N2, bà Sơn Thị Bích V, bà Kim Thị Sa T1, bà Kim Thị Mỹ L, bà Kim Thị H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 145m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11, vợ chồng ông bà không có ý kiến vì phần đất này ông Kim Phi N còn đứng tên nên do vợ chồng ông Kim Phi N quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị H2 trình bày: Bà là con của ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H. Trước đây, cha mẹ bà có cho ông Kim S 01 phần đất để xây dựng nhà ở, còn diện tích đất bao nhiêu thì bà không nhớ rõ, thời gian cho thì bà không nhớ, chỉ biết là cho mấy chục năm. Ông Kim Phi N cho vợ chồng bà Bích V một phần đất trước nhà ông Kim S, sau này vợ chồng bà V mới bán lại phần đất này cho ông Kim S với giá 30.000.000 đồng, lúc bán thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Kim Phi N, còn diện tích mà vợ chồng bà V bán bao nhiêu thì bà không biết rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn bà không có ý kiến hay tranh chấp phần đất trên. Vì đất này hiện tại do cha mẹ bà còn đứng tên nên do cha mẹ bà quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Mỹ L trình bày: Bà là con ruột của ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H. Trước đây, cha mẹ bà có cho ông Kim S 01 phần đất để xây dựng nhà ở, còn diện tích đất bao nhiêu thì bà không biết. Bà biết sự việc ông Kim Phi N cho vợ chồng bà Bích V một phần đất trước nhà ông S, sau này vợ chồng bà V mới bán lại phần đất này cho ông Kim S giá 30.000.000 đồng, lúc bán thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Kim Phi N, còn diện tích mà vợ chồng bà V bán bao nhiêu thì bà không biết. Bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kim Hoàng M thống nhất theo yêu cầu của ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H yêu cầu vợ chồng ông Kim S di dời nhà trả lại diện tích đất thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11. Đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Kim S, bà Kim Thị Sa Va N1 di dời nhà trả lại đất hiện trạng đo đạc thuộc phần A (74,9m²), phần B (0,8m²), phần C (113,1m²), phần D (4m²) thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo hiện trạng đo đạc thuộc phần C (113,1m²), phần D (4m²) thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11 giữa ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H với ông Kim S, bà Kim Thị Sa Va N1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần A (74,9m²), phần B (0,8m²) một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11 giữa ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng N2, bà Sơn Thị Bích V, bà Kim Thị Mỹ L với ông Kim S, bà Kim Thị Sa Va N1.

Giao ông Kim S và bà Kim Sa Va N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất thuộc phần A (74,9m²), phần B (0,8m²), phần C (113,1m²), phần D (4m²) thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có sơ đồ khu đất kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận, tự nguyện thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 phải giao trả cho bà Sơn Thị H và ông Kim Phi N phần đất có tổng diện tích 192,8m² {gồm diện tích 74,9m² (phần A); diện tích 0,8m² (phần B); diện tích 113,1m² (phần C); diện tích 4m² (phần D)} nằm trong tổng diện tích chung 542,9m², thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh, ông bà đồng ý chỉ trả tổng giá trị tài sản cho bị đơn với số tiền là 269.196.415 đồng (trong đó căn nhà trước số tiền là 162.544.408 đồng, căn nhà sau số tiền là 62.640.577 đồng, hàng rào số tiền là 12.538.310 đồng, nền xi măng số tiền là 31.473.120 đồng). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 trong việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 117,1m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 75,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ như sau: Phần diện tích đất 117,1m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11 là phần đất nhà ở của ông Kim S. Ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V chuyển nhượng cho bị đơn là phần sân. Phần đất này hiện tại do ông Kim Phi N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định của pháp luật sẽ được Nhà nước bảo vệ và được quyền thực hiện việc cho tặng hay chuyển

nhượng. Đối với diện tích 117,1m² nguyên đơn chỉ cho ở tạm thời, phía bị đơn không chứng minh được việc cho tặng nên không có cơ sở xác định là đất cho tặng, phía bị đơn có yêu cầu sử dụng thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Kim Phi N. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là không phù hợp vì đất này là của ông Kim Phi N và ông Kim Phi N cũng không có chuyển nhượng cho ông Kim S và bà Kim Thị Sa V1 Ni án sơ thẩm công nhận là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H, sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định cần được chấp nhận.

Xét thấy nguồn gốc đất tranh chấp theo tư liệu đo đạc năm 1983 là thuộc thửa 978 diện tích 520m² do bà Sơn Thị H khai trên Sổ Mục kê ruộng đất, theo tư liệu đo đạc năm 1992 là thuộc phần thửa 546, tờ bản đồ số 4, diện tích 700m² do ông Kim Phi N kê khai trên Sổ Mục kê ruộng đất và được Ủy ban dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Kim Phi N. Đối với phần đất thuộc phần C đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông Kim Phi N chỉ cho vợ chồng ông Kim S xây dựng nhà trên 113,1m². Quá trình thu thập chứng cứ (BL 74-76) ông Kim Phi N thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc theo hiện trạng (phần C) là 113,1m² và (phần D) là 4m², thuộc một phần thửa số 42, tờ bản đồ số 11 là do vợ chồng ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H để cho vợ chồng ông Kim S xây dựng nhà ở. Vợ chồng ông Kim S xây dựng nhà ở ông Kim Phi N đồng ý, không có ý kiến ngăn cản hay phản đối. Vợ chồng ông Kim S đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay. Theo biên bản lấy lời khai bà Sơn Thị H cũng đồng ý cho đất để con bà là ông Kim S xây dựng nhà ở và hiện nay bà không có yêu cầu đòi lại (BL 60- 61). Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là có thật. Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ bằng miệng không được lập thành

văn bản nhưng các bên đã thực hiện xong, phía ông Kim Phi N đã giao đất, vợ chồng ông Kim S đã quản lý sử dụng đất và xây nhà kiên cố. Do đó cần công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là có hiệu lực để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Kim S.

Đối với diện tích (phần A) $74,9\text{m}^2$ và (phần B) $0,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11, đây là phần đất vợ chồng ông Kim S nhận chuyển nhượng của bà Sơn Thị Bích V và ông Kim Hoàng Na. Về nguồn gốc đất ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, bà Sơn Thị Bích V và ông Kim Hoàng N2 đều thừa nhận đây là phần đất của vợ chồng ông Kim Phi N tặng cho vợ chồng ông Kim Hoàng N2 để xây dựng nhà ở. Mặc dù việc tặng cho đất giữa vợ chồng ông Kim Phi N và vợ chồng ông Kim Hoàng N2 không tuân thủ về hình thức theo quy định nhưng hai bên tặng cho đều thừa nhận có việc tặng cho trên. Do đó vợ chồng ông Kim Hoàng N2 có quyền định đoạt và quản lý sử dụng đất mình được tặng cho. Mặt khác theo biên bản xác minh người làm chứng cũng như sự xác nhận của ông N2 và bà V thừa nhận việc chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, ông bà đã nhận tiền đầy đủ. Sau khi nhận tiền thì vợ chồng ông Kim S nhận đất quản lý sử dụng làm sân trước nhà và lối đi ra lộ. Ông Kim Phi N nại ra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kim Hoàng N2 và vợ chồng ông Kim S là ông không biết và ông không có ký tên vào giấy sang nhượng đất, thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu ông Kim S trả lại diện tích trên cho ông là không có cơ sở chấp nhận vì thời điểm vợ chồng ông Kim Hoàng N2 chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Kim S thì ông Kim Phi N đã tặng cho phần đất trên cho vợ chồng ông N2, điều này được chính ông và bà Sơn Thị H thừa nhận do đó ông Kim Phi N không còn quyền của người sử dụng đất. Về quá trình sử dụng đất chuyển nhượng, từ khi vợ chồng ông Kim S nhận chuyển nhượng diện tích đất thì vợ chồng ông Kim S đã sử dụng ổn định, xây hàng rào kiên cố và tráng sân bằng phẳng. Ông Kim Phi N có nhà ở sát với nhà của ông Kim S nhưng không có ý kiến phản đối việc sử dụng đất của ông Kim S.

Đối chiếu với quy định của pháp luật, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo hiện trạng đo đạc (thuộc phần C) diện tích $113,1\text{m}^2$, (phần D) diện tích 4m^2 thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11 giữa ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với ông Kim S bà Kim Thị Sa Va N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần A) diện tích $74,9\text{m}^2$, (phần B) diện tích $0,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 42, tờ bản đồ số 11 giữa ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V với ông Kim S bà Kim Thị Sa Va N1 không bị xem là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Phía ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H không có chứng cứ cho ở nhờ, việc xây cất nhà và sửa chữa nhà nguyên đều biết nhưng

không ngăn cản. Kháng cáo của ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H không có căn cứ chấp nhận. Bản án xét xử sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo quy định tại Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung yêu cầu kháng cáo: ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 di dời tài sản để trả lại cho nguyên đơn diện tích 192,8m² nằm trong tổng diện tích 542,9m², thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp thửa số 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Theo tư liệu đo đạc năm 1983 là thuộc thửa 978, diện tích 520m² do bà Sơn Thị H kê khai trên Sổ Mục kê ruộng đất, tư liệu đo đạc 1992 là thuộc một phần thửa 546, tờ bản đồ số 4, diện tích 700m² do ông Kim Phi N kê khai trên Sổ Mục kê ruộng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Kim Phi N.

[4] Đối với phần diện tích đất 117,1m² (thuộc phần C, D) thuộc một phần thửa số 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh, nguyên đơn không Kim Phi N trình bày ông chỉ đồng ý cho ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 cất nhà ở tạm. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng vợ chồng ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 đã xây nhà ở cơ bản, kiên cố trên đất nhưng ông Kim Phi N không có ý kiến ngăn cản hay phản đối, vợ chồng ông Kim S đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1988 đến nay. Hơn nữa bà Sơn Thị H (mẹ của ông Kim S) xác định là cho đất để ông Kim S cất nhà ở và không có yêu cầu đòi lại đất

(BL60-61). Nên việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là có thật. Ông Kim Phi N không có chứng cứ chứng minh việc cho ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 ở tạm trên phần đất của ông. Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản nhưng các bên đã thực hiện xong, phía ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H đã giao đất cho vợ chồng ông Kim S quản lý, sử dụng và xây nhà cơ bản, kiên cố trên đất không có tranh chấp, án sơ thẩm công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với phần diện tích đất 75,7m² (thuộc phần A, B) thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 11 đây là phần đất vợ chồng ông Kim S nhận chuyển nhượng của bà Sơn Thị Bích V và ông Kim Hoàng Na . Về nguồn gốc đất ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, bà Sơn Thị Bích V và ông Kim Hoàng N2 đều thừa nhận đây là phần đất vợ chồng ông Kim Phi N tặng cho vợ chồng ông Kim Hoàng N2 để xây dựng nhà ở. Mặc dù việc tặng cho đất giữa vợ chồng ông Kim Phi N và vợ chồng ông Kim Hoàng N2 không tuân thủ hình thức theo quy định nhưng hai bên tặng cho đều thừa nhận có sự việc tặng cho trên. Do đó, vợ chồng ông Kim Hoàng N2 có quyền định đoạt và quản lý sử dụng phần đất mình được tặng cho. Ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là hoàn toàn tự nguyện, ông bà đã nhận tiền của ông Kim S và đã giao đất cho vợ chồng ông Kim S quản lý sử dụng làm sân trước nhà và lối đi ra lộ cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì vợ chồng ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 đã sử dụng ổn định, đã xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất nhưng ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V không có ngăn cản hay có ý kiến phản đối việc sử dụng đất của ông Kim S. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “ Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì tùy theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó ...” đối chiếu với quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 không bị xem là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng, án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kim Hoàng N2 và bà Sơn Thị Bích V với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và phân tích trên xét thấy không có cơ sở để thỏa mãn yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ kiện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí đúng quy định của pháp luật nên ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với bị đơn ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H về việc yêu cầu ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 di dời nhà trả lại đất theo đo đạc diện tích 74,9m² (thuộc phần A), diện tích 0,8m² (thuộc phần B), diện tích 113,1m² (thuộc phần C), diện tích 4m² (thuộc phần D) thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 113,1m² (thuộc phần

C), diện tích 4m^2 (thuộc phần D) trong tổng diện tích $542,9\text{m}^2$, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $74,9\text{m}^2$ (thuộc phần A), diện tích $0,8\text{m}^2$ (thuộc phần B) trong tổng diện tích $542,9\text{m}^2$, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Kim Phi N, bà Sơn Thị H, ông Kim Hoàng N2, và bà Kim Thị Mỹ L với ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1.

Giao ông Kim S và bà Kim Sa Va N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất $74,9\text{m}^2$ (thuộc phần A), diện tích đất $0,8\text{m}^2$ (thuộc phần B), diện tích đất $113,1\text{m}^2$ (thuộc phần C), diện tích đất 4m^2 (thuộc phần D) thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có sơ đồ bản vẽ khu đất kèm theo Công văn số 330/CNHCT ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Trà Vinh).

Ông Kim S và bà Kim Thị Sa Va N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ về tài chính để làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích và tứ cận theo quyết định của bản án

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Kim Phi N và bà Sơn Thị H.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục 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.

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Đắc Dương