

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 42/2025/DS-PT

Ngày: 09-04-2025

"V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất có điều kiện"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu và ông Phạm Anh Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân, tỉnh Hải Dương xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 141/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 30-09-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2025/QĐ-PS ngày 10 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2025/QĐ-PS ngày 10 tháng 03 năm 2025, giữa:

- **Nguyên đơn:** Anh Tiêu Năng H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H: Ông Dương Văn H1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà C, đường C, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965 và ông Nguyễn Thị Q, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

3. **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Thị Q - là bị đơn.

Tại phiên tòa có mặt: Ông H1, bà Q, ông B.

Vắng mặt: Anh H.

4. Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 30-09-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn anh Tiêu Năng H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Văn H1 trình bày:

Năm 2018 gia đình anh có bán 01 thửa đất số 397, tờ bản đồ số 08 tại khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Quý G là 300.000.000 đồng với diện tích 215,0m² (đất ở tại đô thị: 100m², đất lâu năm khác: 115m²) có các cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất nhà anh T có chiều dài là 10m; phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 10m; phía Đông giáp nhà anh H có chiều dài 28m; phía Tây giáp suối có chiều dài 20m. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà Q ngày 31/7/2018. Nguồn gốc thửa đất 397 của anh là do mẹ đẻ anh là bà Phùng Thị N cho anh từ năm 2014 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2014.

Năm 2022, do gia đình anh có nhu cầu mua thêm diện tích đất ở nên có sang nhà ông B và bà Q xin chữ ký giáp ranh. Ông B và bà Q không ký và có yêu cầu anh sau khi mua được đất ở thì phải cắt thêm đất cho ông B và bà Q và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/01/2022, anh H và ông B, bà Q viết giấy cam kết cho rằng diện tích đất hiện tại của thửa đất 397 nhà ông B và bà Q “....chưa đúng theo thỏa thuận giữa hai nhà là 10m, dài 28m vuông ngang đầu đuôi, chiều ngang đều là 10m...”. Hiện anh H đứng tên thửa đất 398, tờ bản đồ 08 đang dùng mua thêm đất ở chưa tách được số diện tích đúng như hai bên gia đình đã thỏa thuận là 10m rộng ngang đầu đuôi nên anh H viết giấy cam đoan sau khi mua đất ở của thửa số 398, tờ bản đồ số 08 sẽ bàn giao lại cho ông B, bà Q tách lại bìa theo như thỏa thuận là 10m dài, tất cả chiều ngang đều đủ là 10m. Theo ông B, bà Q yêu cầu thì anh phải chỉnh cạnh mặt giáp đường từ 10m thành 10m ngang. Anh đồng ý nên hai bên viết giấy cam đoan. Sau đó, ông B, bà Q vẫn không ký cho anh làm thủ tục mua thêm được đất ở. Vì vậy, anh không mua thêm đất ở nữa. Anh bán một phần đất cho chị H2 ở C, Chí L. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H2, anh sang xin chữ ký giáp ranh nhưng ông B, bà Q không ký và yêu cầu phải chỉnh diện tích đất theo ý ông bà. Hai bên đã đo đạc, có đánh dấu mốc giới và anh đã xây tường lên để đánh dấu vị trí đã thỏa thuận đó (ngang lúc đó là 9,45m). Sau khi anh xây bờ tường xong thì ông B, bà Q lại đòi dịch tường thêm để cho đủ chiều ngang theo yêu cầu của ông B, bà Q là từ 9,6m thành 10m ngang. Hai bên

lúc đó chỉ thỏa thuận miệng và cũng mời cán bộ đo đạc lại nhưng sau đó vẫn không thống nhất được. Ông B, bà Q không ký giáp ranh cho anh nên anh không mua thêm được đất ở và cũng không bán được đất. Anh đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu ông B, bà Q trả lại 21,7 m² đất cho anh, thực hiện đúng hiện trạng đất theo như anh đã bán (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2018) cho nhà ông B, bà Q từ năm 2018. Anh tự nguyện trả cho nhà ông B, bà Q số tiền 14.488.381 đồng phần diện tích nhà mái tôn mà ông B, bà Q đã xây trên phần đất nhà anh. Anh tự nguyện tháo dỡ bờ tường anh đã xây theo thỏa thuận (không thành) của hai nhà và không yêu cầu ông B, bà Q phải bồi thường bằng tiền cho anh phần bờ tường anh đã xây.

Về tiền lệ phí, chi phí thẩm định, đo vẽ: Anh H đã nộp và tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá. Anh không yêu cầu ông B, bà Q phải hoàn trả.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải bị đơn là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Q trình bày: Năm 2018, ông bà mua đất của anh Tiêu Năng H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2018 tại thửa đất số 397 tờ bản đồ 08 khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương với diện tích là 215m², trong đó đất ở đô thị là 100m², đất lâu năm khác là 115m². Cụ thể có các cạnh tiếp giáp là: phía Bắc giáp đất nhà anh T có chiều dài là 10m; phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 10m; phía Đông giáp nhà anh H có chiều dài 28m; phía Tây giáp suối có chiều dài 20m. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất nhà ông bà không thay đổi. Ông bà xác nhận tại thời điểm đó đã nhận được đủ đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà phát hiện ra các cạnh của thửa đất không đúng như hai bên gia đình thỏa thuận nên tháng 01 năm 2021, ông bà đã thỏa thuận lại từ đầu với anh H và anh H đã trả lại ông bà phần đất 10m chiều ngang như thỏa thuận của hai bên gia đình ban đầu. Sau đó hai bên gia đình đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến văn phòng đăng ký đất đai thành phố C để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 01/2022 anh H đã làm giấy cam kết với ông bà đính chính lại về việc mua bán đất ban đầu, trưởng thôn và mẹ anh H đã ký xác nhận vào giấy cam kết. Nay ông bà không đồng ý với ý kiến anh H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện vô hiệu và đòi tiền đất vì khoảng đất đó anh H đã đồng ý tặng cho ông bà, hai bên đã ký kết nhưng giờ anh H lại đòi tiền nên ông bà xác định ông bà không ký giáp ranh cho anh H. Năm 2021, khi đo đạc đất lần đầu, anh H có nói với ông bà là nếu thiếu đất thì anh H sẽ trả đất cho ông bà. Sau đó, khi xây lưu thông thì anh H đã đập đi xây sang chỉ còn một nửa là 20m² còn chỗ chót vẫn ở nhà anh H. Ủy ban nhân dân phường C cũng đã hòa giải và cho người về để đo theo hiện trạng từ bờ tường anh H tự xây. Anh H đã đồng ý với kết quả đo đạc. Nay ông bà yêu cầu anh H trả lại

ông bà 20m² đất như hai bên đã thỏa thuận và ông bà sẽ ký giáp ranh cho anh H. Ông bà đề nghị anh H thực hiện đúng như giấy cam kết ngày 12/01/2022 và đề nghị anh H thực hiện theo đúng như hồ sơ đo đạc gia đình anh H đã ký trả cho ông bà. Về phần nhà lợp tôn có diện tích 12,5m² ông bà đã xây, nếu phần nhà lợp tôn này có bị lấn sang phần đất nhà anh H bao nhiêu mét vuông thì ông bà yêu cầu anh H phải trả ông bà bằng tiền phần diện tích nhà mái tôn đã xây trên đất nhà anh H (mức bồi thường cụ thể là bao nhiêu ông bà chưa tính). Đồng hồ (công tơ) đo nước và phần đất san lấp đổ nền, ông bà không yêu cầu giải quyết.

UBND phường C cung cấp: Thửa đất 229, tờ bản đồ 08 có diện tích 838m²; trong đó 300m² là đất ở lâu dài, 400m² là đất vườn thừa KTGD, 138m² là đất vườn thừa lâu dài được UBND tỉnh H cấp năm 1992 đến năm 2001 được hợp pháp xử lý chữ ký ở trang 3(09/11/2001) có tên chủ sử dụng là Tiêu Năng H3. Năm 2014, sau khi ông H3 chết, gia đình ông H3 làm thủ tục phân chia tài sản và tặng cho anh H toàn bộ thửa đất số 229 nêu trên. Năm 2018, anh H làm thủ tục tách thửa (3 thửa): 397, 398 và 399. *Thửa đất số 397*, tờ bản đồ 08, anh H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Q có diện tích 215m², trong đó có 100m² đất ở và 115m² đất vườn. *Thửa đất số 398*, tờ bản đồ 08 mang tên anh H có diện tích 478m² trong đó có 120m² đất ở và 358m² đất vườn. *Thửa đất số 399*, tờ bản đồ 08 anh H tặng cho chị Tiêu Thị D (là em gái) có diện tích 145m², trong đó có 80m² đất ở và 65m² đất vườn. Ông B, bà Q nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2018 không có ý kiến tranh chấp gì. Đến năm 2022, anh H và ông B, bà Q có thỏa thuận về việc chỉnh lại kích thước tường bao giáp ranh giữa hai nhà với điều kiện ông B, bà Q ký giáp ranh để anh H mua thêm đất ở. Sau đó, anh H không mua thêm được đất ở và thỏa thuận không thành. Ông B và bà Q trình bày đất nhà ông bà giáp suối 5m nhưng ông bà không nắm được cụ thể. UBND xã đề nghị cơ quan chức năng xác định mốc giới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc của đơn vị đo vẽ thì phần diện tích của các hộ tăng lên cụ thể do:

- Đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 08 của ông B, bà Q hiện trạng diện tích tăng hơn so với giấy CNQSDĐ. Nguyên nhân do gia đình sử dụng vào phần đất có nguồn gốc là đường giao thông là 1,6m² và 0,2m² có nguồn gốc là suối do UBND phường C quản lý; diện tích 21,7m² là phần diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của gia đình anh Tiêu Năng H.

- Đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 08 của anh Tiêu Năng H hiện trạng diện tích tăng hơn so với giấy CNQSDĐ. Nguyên nhân do gia đình sử dụng vào phần đất có nguồn gốc là đường giao thông do UBND Phường C quản lý là 96,5m² và diện tích 4,0m² là phần diện tích nằm trong GCNQSDĐ của chị Tiêu Thị D.

- Đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 08 của chị Tiêu Thị D hiện trạng diện tích tăng hơn so với giấy CNQSDĐ. Nguyên nhân do gia đình sử dụng vào

phần đất có nguồn gốc là đường giao thông do UBND Phường C quản lý là $27,5\text{m}^2$ và diện tích $1,3\text{m}^2$ là phần diện tích nằm trong GCNQSDĐ của anh Tiêu Năng H.

Những người làm chứng cung cấp:

- Bà Phùng Thị T1: Bà là hàng xóm của anh H. Năm 2018, anh H có bán một phần đất có tiếp giáp với đất nhà bà và với suối. Đất nhà bà và nhà anh H cách nhau bằng một con suối rộng khoảng hơn 2m, dài 20m. Nhà bà và anh H đều không có tranh chấp gì từ trước đến nay. Năm 2018, ông B bà Q mua đất của anh H, ông B bà Q không có tranh chấp gì với bà.

- Bà Phùng Thị N: anh H và ông B, bà Q viết giấy cam kết ký tại nhà ông B, bà Q xong anh H mang về cho bà và bảo bà ký.

- Ông Phùng Đức M: anh H và ông B, bà Q viết giấy cam kết ký tại nhà ông B, bà Q xong mang đến nhà ông bảo ông ký xác nhận.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về đất: Thửa đất số 397 tờ bản đồ 08 khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương với diện tích là 215m^2 trong đó đất ở đô thị là 100m^2 , đất lâu năm khác là 115m^2 . Cụ thể có cạnh tiếp giáp là: phía Bắc giáp đất nhà anh T có chiều dài là 10m; phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 10m; phía Đông giáp nhà anh H có chiều dài 28m; phía Tây giáp suối có chiều dài 20m. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất nhà ông bà không thay đổi.

Thửa đất số 398, tờ bản đồ 08 khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương với diện tích là 478m^2 trong đó đất ở đô thị là 120m^2 , đất lâu năm khác là 358m^2 . Cụ thể có cạnh tiếp giáp là: phía Bắc giáp đất nhà anh T và nhà anh T2 có chiều dài là $8,51\text{m}+9,09\text{m}$; phía Nam giáp đường nhựa và đường xóm có chiều dài $15,66\text{m}+7,25\text{m}$; phía Đông giáp nhà chị D có chiều dài $23,99\text{m}$; phía Tây giáp nhà ông B, bà Q có chiều dài $27,65\text{m}$. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất nhà anh không thay đổi.

Thửa đất số 399, tờ bản đồ 08 khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương với diện tích là 145m^2 , trong đó đất ở đô thị là 80m^2 , đất lâu năm khác là 65m^2 . Cụ thể có cạnh tiếp giáp là: phía Bắc giáp đất nhà anh T2 có chiều dài là $5,12\text{m}+5,69\text{m}$; phía Nam giáp đường xóm có chiều dài $4,57\text{m}+3,59\text{m}$; phía Đông giáp đường xóm có chiều dài $17,99\text{m}$; phía Tây giáp đất anh H có chiều dài $23,99\text{m}$. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất nhà chị không thay đổi.

- Về tài sản trên đất:

Công trình xây dựng: 01 nhà cấp 4 được xây bằng gạch ba banh, mái lợp tôn thường có diện tích $12,5\text{m}^2$, xây năm 2023. Trong nhà có 01 đồng hồ đo nước sạch (công tơ) nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Về tường bao thửa đất: Tường bao thuộc phía Tây phần đất, anh H xây gạch ba banh, có chiều dài 27,65m, cao 1,4m do anh H xây năm 2004.

Đồng hồ đo nước sạch, (công tơ) nằm ngoài diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nằm trên đất công).

Khối lượng đất nền san lấp được đổ trên diện tích đất tranh chấp là $21,7m^2$, độ cao trung bình 1,3m. Khối lượng đất bằng $21,7m^2 \times 1,3m = 28,2m^3$.

* Kết quả định giá tài sản:

Phần đất cần định giá thuộc nhóm C (các đường trong khu dân cư C, phường C), thuộc vị trí A, có giá 4.200.000đồng/ m^2 đất ở; đất lâu năm khác có giá 85.000 đồng/ m^2 .

Về công trình trên đất: Nhà cấp 4 xây gạch ba banh, lợp tôn thường, diện tích $12,5m^2$, xây năm 2023 có giá 25.782.109 đồng; tường xây gạch ba banh dài 27,65m, cao 1,4m, xây năm 2023 có giá 17.439.645 đồng; tường xây gạch ba banh dài 10,09m, xây dựng năm 2004 có giá 1.368.613 đồng; T3 xây gạch ba banh dài 20,9m, xây năm 2023 có giá 13.229.003 đồng. Tổng giá trị tài sản là 57.819.370 đồng.

Đồng hồ đo nước sạch, (công tơ) tại thời điểm lắp đặt năm 2022: chi phí lắp đặt, mua mới đồng hồ và các chi phí khác = 1.564.087 đồng. Tại thời điểm định giá, do đồng hồ đã cũ và không có đơn vị thu mua đồng hồ cũ nên không định được giá.

Khối lượng đất nền san lấp được đổ trên diện tích đất tranh chấp là $21,7m^2$, độ cao trung bình 1,3m. Khối lượng đất = $21,7m^2 \times 1,3m = 28,2m^3$. Tại thời điểm định giá $1m^3$ đất = 120.000.000 đồng.

$28,2m^3$ đất x 120.000 đồng = 3.384.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 30-09-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Tiêu Năng H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện vô hiệu toàn bộ.

- Xác định phần đất tranh chấp có kích thước chiều dài giáp đất ông B và bà Q 26,91m và 27,06m, chiều rộng cạnh trước mặt đường là 1,24m, tổng diện tích $21,7m^2$ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Tiêu Năng H được giới hạn bởi các điểm B3, B4, B5, A4 đến B3. Giữ nguyên hiện trạng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H và ông B và bà Q năm 2018 (có sơ đồ kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh H tự nguyện trả cho ông B và bà Q số tiền 14.488.381đồng phần diện tích nhà mái tôn mà ông B, bà Q đã xây trên phần đất nhà anh. Anh H tự nguyện tháo dỡ bờ tường anh đã xây theo thỏa thuận (không thành) của hai nhà và không yêu cầu ông B, bà Q phải bồi thường bằng tiền cho anh phần bờ tường anh đã xây.

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Buộc anh H trả cho gia đình bà diện tích đất như hai bên đã thỏa thuận từ năm 2018 được thể hiện tại Giấy cam kết anh H đã ký, có người làm chứng là mẹ anh H và T4 khu dân cư ngày 12/01/2022. Đề nghị được sử dụng diện tích 20m² đất anh H đã cắt trả gia đình bà, ngoài số tiền bà đã trả cho anh H khi mua đất năm 2018, bà trả thêm cho anh H bằng tiền với giá 85.000đồng/m².

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Nếu gia đình bà Q muốn sử dụng diện tích đất đang tranh chấp thì phải trả cho nguyên đơn 40.000.000đồng. Không chấp nhận việc giao đất cho bị đơn như bị đơn yêu cầu và trả bằng tiền với giá 85.000đồng/m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số ngày 44/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Q trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Về nguồn gốc phần đất có tranh chấp: Ban đầu, thửa đất có số thửa 299, tờ bản đồ 08, diện tích 838m² có tên chủ sử dụng là ông Tiêu Năng H3 (bố anh H). Năm 2014, anh H được nhận thừa kế và được người thân trong gia đình tặng cho toàn bộ thửa đất trên. Năm 2018, anh H tách thửa đất trên thành 03 thửa gồm: Thửa đất số 398, diện tích 478m², trong đó 120m² đất ở và 358m² đất vườn mang tên anh H; Thửa đất số 399, diện tích 145m², anh H tặng cho chị Tiêu Thị D. Thửa đất số 397, diện tích 215m² (trong đó 100m² đất ở và 115m² đất vườn) anh H chuyển nhượng cho ông B, bà Q vào ngày 29/5/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết bằng văn bản, có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ của các bên, được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Hải Dương;

có trích lục bản đồ địa chính ngày 22/5/2018 kèm theo. Ngày 31/7/2018, UBND thành phố C đã cấp giấy CNQSDĐ số CN850884, sổ vào sổ cấp GCN: CH010990, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Q, số thửa đất 397, tờ bản đồ số 08, diện tích 215m², hình thể thửa đất phù hợp trích lục bản đồ địa chính ngày 22/5/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa anh H với ông B, bà Q. Ông B và Q đã nhận đất và giấy CNQSDĐ từ năm 2018 đến năm 2022 không có tranh chấp.

[2.2]. Nội dung hợp đồng: Do năm 2021, anh H làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất cây lâu năm khác thành đất ở của thửa đất số 398 mang tên anh. Anh đề nghị ông B, bà Q ký giáp ranh cho anh nhưng ông B, bà Q không đồng ý. Sau nhiều lần trao đổi, ông B, bà Q yêu cầu anh H phải cho thêm ông bà một phần đất sao cho thửa đất của ông bà vuông đầu đuôi, tất cả chiều ngang đều đủ 10m. Anh H đồng ý nên đã ký Giấy cam kết vào ngày 12/01/2022, với nội dung chính: Anh H sẽ cho ông B, bà Q một diện tích đất như hai bên thỏa thuận với điều kiện sau khi mua đất ở của thửa số 398, tờ bản đồ số 08 xong sẽ bàn giao đất cho ông B, bà Q. Hai bên đã thuê đơn vị đo vẽ lập trích lục thửa đất theo thỏa thuận của hai bên nhưng ông B, bà Q vẫn không ký giáp ranh cho anh H nên anh H không làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất được. Sau đó, anh H tiếp tục làm thủ tục tách thửa đất của anh thành nhiều thửa nhỏ và xin chữ ký giáp ranh của ông B, bà Q. Hai bên thỏa thuận miệng ông B bà Q ký giáp ranh cho anh thì anh cho ông bà thêm 1,7m ở cạnh thửa đất giáp mặt đường. Ông B bà Q đồng ý. Hai bên đã thực hiện thỏa thuận bằng việc tự xác định vị trí đất được tặng cho, ông B bà Q xây 01 nhà cấp 4 lợp tôn ở vị trí giáp tường bao do anh H xây. Khi anh H đề nghị ông B bà Q ký giáp ranh cho anh như thỏa thuận thì ông B bà Q yêu cầu anh cho thêm đất mới ký. Như vậy, giữa anh H và ông B, bà Q đã thỏa thuận với nhau hai hợp đồng tặng cho đất có điều kiện. Nội dung hợp đồng đều không trái pháp luật và đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại các Điều 117, 500, 501 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Về hình thức của 02 Hợp đồng: 01 Hợp đồng được lập thành văn bản ngày 12/01/2022, có hai người làm chứng ký. Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Hợp đồng thứ hai là Hợp đồng miệng. Như vậy, về hình thức cả hai hợp đồng trên đều chưa tuân thủ quy định tại Điều 459 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4]. Về chủ thể giao kết hợp đồng: Anh H và ông B, bà Q tham gia giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với nhau, đều đảm bảo quy định về mặt chủ thể.

[2.5] Về điều kiện của hợp đồng tặng cho: Ông B và bà Q phải thực hiện một việc là ký giáp ranh vào văn bản giấy tờ để anh H làm thủ tục chuyển mục

đích sử dụng đối với đất cây lâu năm khác thành đất ở hoặc tách thửa đất của anh thành các thửa nhỏ. Bà Q, ông B xác định chưa ký giáp ranh cho anh H vì anh H định bán cho chị H2 cả phần đất mà anh phải trả cho bà nhưng không có căn cứ chứng minh. Ngoài ra không có lý do nào khác.

[2.6] Ông B bà Q cho rằng, năm 2018, giữa hai bên có thỏa thuận anh H chuyển nhượng cho ông bà thửa đất có chiều ngang thửa đất vuông đầu đuôi đều bằng 10m. Diện tích, kích thước thửa đất như trong giấy CNQSDĐ của ông bà hiện nay là không đúng như hai bên đã thỏa thuận nhưng ông bà không có căn cứ chứng minh.

[2.7] Quá trình thực hiện hợp đồng: Mặc dù các bên không xác định rõ vị trí, diện tích, kích thước phần đất tặng cho nhưng anh H đã xây tường bao lùì về đất nhà mình để giao phần đất tặng cho cho ông B bà Q; ông B bà Q đã nhận đất và xây dựng công trình nhà lợp tôn trên phần đất anh H tặng cho. Tuy nhiên, ông B bà Q không thực hiện đúng cam kết là ký giáp ranh cho anh H - đây điều kiện của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Từ đó dẫn đến việc anh H không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đối với đất cây lâu năm khác thành đất ở hoặc tách thửa đất của anh thành các thửa nhỏ. Theo quy định Khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự quy định: *“Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”*. Do đó, anh H yêu cầu ông B, bà Q trả lại anh phần đất 21,7m² do ông bà vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho là có căn cứ cần chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh H với ông B, bà Q chưa đúng quy định của pháp luật, chưa được công chứng, chứng thực, chưa đăng ký theo quy định của pháp luật. Anh H đã thực hiện nội dung hợp đồng nhưng ông B, bà Q không thực hiện điều kiện của hợp đồng nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H. Bà Q kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, đúng pháp luật nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bà Q kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004254 ngày 25/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh.

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

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP Chí Linh;
- Chi cục THA dân sự TP Chí Linh;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Phạm Thúy Hằng