

Bản án số: 326/2023/DS-PT  
Ngày 10-8-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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:* Bà Nguyễn Thị Rên

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Nguyễn Chí Đức

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2023/TLPT-DS ngày 05/6/2023 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2077/2023/QĐ-PT ngày 06/7/2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1937

Địa chỉ: Số nhà G, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số nhà D, Khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đào Công H - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1965

2.2. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Văn B:* Ông Huỳnh Văn B1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số nhà A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn L: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số nhà D, Khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Đỗ Văn E, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số nhà A, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Đỗ Văn N1, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà A, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Văn B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn M và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất 41, tờ bản đồ số 9 có diện tích 4.899,9m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Đỗ Văn M. Ông M có nguyện vọng chia thửa đất này làm 04 phần: Ông L, ông E, ông N1 mỗi người có chiều ngang là 12,5m, chiều dài hết đất; phần còn lại thì cho ông B.

Lợi dụng ông M lớn tuổi, mắt kém, bị lãng tai, không biết đọc, không biết viết nên ông B làm hợp đồng tặng cho ông B toàn bộ thửa đất 41. Ông B đưa ông M đến Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào hợp đồng do ông B làm, khi ông M đến Ủy ban nhân dân xã T thì cán bộ chứng thực không đọc lại cho ông M nghe mà yêu cầu điền chỉ vào hợp đồng. Ông M không biết điền chỉ vào giấy tờ gì, nội dung thế nào. Sau đó, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 41, ông B có tách chia cho ông L diện tích 673,4m<sup>2</sup>, chia cho ông N1 diện tích 672,5m<sup>2</sup> các thửa đất có chiều ngang 10m, còn ông E thì ông B không tách chia. Sau nhiều lần ông M yêu cầu ông B tách đất cho ông E và giao trả 7,5m chiều ngang chênh lệch nhưng ông B không đồng ý.

Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Văn B được công chứng, chứng thực tại số chứng thực 135 quyền số 01/2008 + 2019/SCT/HĐ,GD ngày 03/6/2019 tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Đỗ Văn B có trách nhiệm trả cho ông M diện tích đất 1.818m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 9 (trước đây là thửa 41 tờ bản đồ số 9) tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T. Diện tích còn lại 1.735,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 09 ông M đồng ý tặng cho ông B tiếp tục sử dụng.

- Năm 2019, ông M, ông N1, ông L và ông B có hợp đồng san lấp toàn bộ thửa đất 41 và các thửa đất khác liền kề nên các ông lập hợp đồng chung, đất của ai thì người đó trả tiền theo mét khối cát san lấp từng thửa đất. Phần đất của ông L, ông N1

thì ông L, ông N1 tự trả tiền. Phần đất mà ông M dự định chia cho ông E thì ông M yêu cầu để ông M tự trả tiền thì ông B không đồng ý nên ông M để ông B trả. Sau đó, ông M tiếp tục yêu cầu ông B tách đất cho ông E và ông E trả tiền san lấp cho ông B nhưng ông B không đồng ý. Nếu yêu cầu của ông M được chấp nhận thì ông M đồng ý giao trả chi phí san lấp cho ông B và bà H1 với số tiền là 509.000.000 đồng. Hiện nay, đất tranh chấp có hiện trạng là đất trống, không có tài sản.

Ông M đồng ý kết quả đo đạc và định giá nên không yêu cầu đo đạc hay định giá lại. Đối với chi phí tố tụng ông M yêu cầu giải quyết theo quy định.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 và biên bản họp mặt gia đình 07/3/2019 ông M không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết. Ông M không tranh chấp đối với hợp đồng tặng cho đất giữa ông B với ông L đối với diện tích 673,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 9 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông N1 đối với diện tích 672,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nên không yêu cầu giải quyết.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Đỗ Văn B trình bày:*

Ngày 14/4/2019, ông M đến nhà ông nói “*mày ra đây tao đo đất cho*”, phần đất chiều ngang 25 tầm là 62,5m giáp Quốc lộ E, chiều dài vô hết đất giáp ranh đất của ông N1. Ông M có đến Ủy ban nhân dân xã T làm giấy tặng cho đất mà không có ra điều kiện nào khác. Khi tặng cho ông M vẫn minh mẫn, cán bộ địa chính xã T có chứng thực hợp đồng, đến ngày 14/6/2019 thì ông được nhận sổ. Ngày 13/12/2019, ông tự nguyện cho ông L, ông N1 mỗi người 10m chiều ngang giáp Quốc lộ E vì thấy ông L tội nghiệp, ông N1 thì không có đường đi.

Ngày 13/8/2019, ông M và ông có hợp đồng với ông Nguyễn Văn D để bơm cát thửa đất 49 với số tiền 700.000.000 đồng, ông có nói với ông M là không có tiền thì ông M nói sẽ cho ông mượn nên ngày 22/11/2019 ông có mượn của ông M 500.000.000 đồng, số còn lại ông tự lo. Ban đầu ông M nói cho mượn nhưng cách 13 ngày sau thì ông M buộc ông phải trả lãi, ông cũng đồng ý trả lãi cho ông M. Sau đó, ông hợp đồng với ông Nguyễn Văn N2 để bơm cát lần thứ 2 từ ngày 22/11/2020 đến ngày 06/12/2020 với số tiền 228.480.000 đồng. Ngày 03/4/2020, ông L xuống cặm ranh đất qua hàng rào của ông, ông không đồng ý nên ông L yêu cầu đo đạc phục hồi ranh, cán bộ địa chính xã phục hồi ranh, ông L sai mà không trả đất, không trả tiền phục hồi ranh, ông phải tự trả tiền. Từ khi ông được ông M tặng cho đất đến nay ông sử dụng ổn định và đã làm hồ sơ vay vốn ngân hàng rất nhiều lần. Do ông M đã thừa nhận điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho ngày 03/6/2019 nên ông không yêu cầu giám định.

Ông M bị lãng tai cách nay chỉ khoảng 01 năm. Khi ông M tặng cho thửa đất 49 thì ông M vẫn nghe bình thường, Ủy ban nhân dân xã T có chứng thực hợp đồng, ông M tự nguyện tặng cho ông, tự nguyện điểm chỉ vào hợp đồng có sự chứng kiến của cán bộ xã nhưng không có ai làm chứng. Các anh em của ông cũng không có chứng kiến, hợp đồng là do người khác làm.

Ông san lấp toàn bộ thửa 49 là 02 lần, lần đầu san lấp có độ sâu là 2,1m đôi

với diện tích 3.553,1m<sup>2</sup>, lần 02 san lấp có độ sâu 0,8m nhưng trong đó còn 05m chiều ngang của phần đất tranh chấp thì ông không san lấp nên tại vị trí này ông chỉ san lấp có độ sâu 2,1m còn lại thì san lấp có độ sâu 2,9m. Theo ông giá cát san lấp hiện nay là 230.000 đồng/m<sup>3</sup> và chi phí mà ông đã tiến hành san lấp toàn bộ thửa 49 là 1.212.606 đồng/3.553,1m<sup>2</sup> trong đó có phần đất tranh chấp. Mặc dù ông không đồng ý giá trị 230.000 đồng/m<sup>3</sup> nhưng ông không yêu cầu định giá lại.

Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông không đồng ý kết quả đo đạc và định giá nhưng ông không yêu cầu đo đạc hay định giá lại.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với ông L, giữa ông với ông N2, ông không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 và biên bản họp mặt gia đình 07/3/2019 ông cũng không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết.

Hiện trạng đất tranh chấp là đất trống, không có tài sản. Vợ chồng ông không có thể chấp thửa đất 49 để vay vốn. Đối với chi phí tố tụng ông đề nghị giải quyết theo quy định.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phan Thị H1 trình bày:* Bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông B, không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

*Trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn E, ông Đỗ Văn N1 trình bày:*

Ông M bị lãng tai cách nay khoảng hơn 20 năm, nguyện vọng của ông M là yêu cầu ông B đứng ra chia thửa đất 41 cho ông L, ông B, ông N1 và ông E nhưng ông B lừa dối ông M làm sẵn hợp đồng rồi đưa ông M đến Ủy ban nhân dân xã T ký vào hợp đồng tặng cho. Việc tặng cho đất giữa ông M với ông B thì gia đình không hay biết. Việc ông M yêu cầu ông B giao trả đất cho ông M là đúng. Việc tặng cho đất trong gia đình các ông trước đây đều thông qua các anh em trong gia đình nên các anh em đều biết nhưng việc tặng cho đất giữa ông M với ông B là không thông qua gia đình.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 và biên bản họp mặt gia đình 07/3/2019 các ông không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết. Các ông không tranh chấp đối với hợp đồng tặng cho đất giữa ông B với ông L, ông N1 nên không yêu cầu giải quyết.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã áp dụng Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn M cụ thể:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số chứng thực 135 quyền số 01/20008 + 2019/SCT/HĐ,GD ngày 03/6/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T, giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Văn B.

- Buộc ông Đỗ Văn B phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Đỗ Văn M diện tích 1.818m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 9 (trước đây là thửa 41 tờ bản đồ số 9) tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Đỗ Văn M giao trả cho ông Đỗ Văn B và bà Phan Thị H1 chi phí san lấp là 550.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biên độ hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn M đồng ý tặng cho ông Đỗ Văn B diện tích 1.735,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 và biên bản họp mặt gia đình 07/3/2019, do các bên không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

4. Do các đương sự không tranh chấp hợp đồng tặng cho đất giữa ông B với ông L đối với diện tích diện tích 673,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 9 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông N1 đối với diện tích 672,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết.

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

Ngày 08/5/2023, bị đơn ông Đỗ Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B trình bày: Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M với ông B vi phạm khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP là không đúng bởi vì ông M là người biết chữ, biết đọc, biết viết. Theo xác nhận của Công an huyện T thì ông M có trình độ văn hóa lớp 2, hơn nữa bà B2, bà L1 là em ruột của ông M đều xác nhận ông M biết chữ, biết đọc, biết viết. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã nên việc tặng cho đất là phù hợp, Sở T cũng cho rằng việc cấp đất cho ông B là đúng quy trình. Nguyên đơn cho rằng ông M bị lãng tai nhưng lãng tai không có nghĩa là không minh mẫn. Sau khi được ông M cho đất, thì ông B đã trực tiếp quản lý đất từ năm 2018. Khi ông B bơm cát, thì ông M biết và cho ông B vay tiền bơm cát nên việc tặng cho đất là đúng ý chí của ông M. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo

của bị đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ý nguyện của ông M là cho đất 04 người con, mỗi người đều được 01 phần tài sản của ông M. Tuy nhiên, thông qua việc ông M giao cho ông B thay ông chia đất thì ông B đã làm thủ tục để đứng tên toàn bộ thửa đất 41. Về trình tự tặng cho là trái với quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP, bởi vì ông M lăn tay nhưng không có người làm chứng, cán bộ tiếp nhận chứng thực không có đọc lại cho ông M nghe, trình độ văn hóa 2/12 cũng không xác định được có đọc được hay không. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của ông B là không có căn cứ tuy nhiên phần đất tranh chấp chỉ là một phần của thửa 41 nên không cần thiết phải hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho giữa ông M và ông B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn B, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Đỗ Văn B; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Phan Thị H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bà H1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1.818m<sup>2</sup> (kí hiệu 49), thuộc một phần thửa 49, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn B và gia đình ông B đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn ông M cho rằng ông bị ông B lừa dối điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho đối với toàn bộ thửa đất 41 (thửa đất trước khi tách thành thửa 49, 50 và 51, tờ bản đồ số 9) cho ông B nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, buộc bị đơn giao trả lại phần đất tranh chấp. Trong khi đó, ông B cho rằng ông M tự nguyện tặng cho ông phần đất tranh chấp nên không đồng ý trả lại.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình biến động của phần đất tranh chấp:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

huyện T cung cấp thì nguồn gốc và quá trình biến động của phần đất cụ thể như sau: Ngày 01/8/2018, hộ gia đình ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.778,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 3, tờ bản đồ số 9, toạ lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ngày 07/3/2019, các thành viên của hộ gia đình ông M họp mặt gia đình thống nhất đề cử ông M làm đại diện cho hộ ông M ký tên chuyển nhượng, tặng cho, làm di chúc và quyết định các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 11/3/2019, hộ ông M lập hợp đồng tặng cho ông M toàn bộ diện tích nêu trên. Ngày 21/3/2019, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.778,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 3 tờ bản đồ số 9 toạ lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ngày 03/6/2019, ông M tặng cho ông B diện tích 4.898,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 3 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 9. Ngày 19/6/2019, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông B tặng cho ông L diện tích 673,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 9 và tặng cho N1 diện tích 672,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 9. Diện tích còn lại là 3.553m<sup>2</sup> thuộc thửa 49 tờ bản đồ số 9 do ông B đứng tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất đang tranh chấp có kí hiệu 49, diện tích 1.818m<sup>2</sup>.

[2.3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Văn B được công chứng, chứng thực tại sổ chứng thực 135 quyền số 01/2008 + 2019/SCT/HĐ,GD ngày 03/6/2019 tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre:

Trong quá trình tố tụng, ông M và những người đại diện theo ủy quyền của ông M trình bày ông M có nguyện vọng chia thửa đất 41 cho các con là ông E, ông N1, ông L mỗi người 12,5m ngang, riêng ông B là 25m ngang, chiều dài hết thửa đất đối với các phần đất được chia. Do lớn tuổi nên ông M nhờ ông B thay ông thực hiện việc đo đạc, chia đất. Tại Ủy ban nhân dân xã T, do nhầm tưởng việc điểm chỉ vào hợp đồng là để chia đất cho các con theo nguyện vọng của ông nên ông đã đồng ý điểm chỉ. Đến khi ông M yêu cầu ông B chia đất cho ông E nhưng ông B không thực hiện thì phát sinh tranh chấp.

Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với ý kiến của ông L, ông N1, ông E về việc ông M có ý nguyện chia đất cho các con. Mặc dù, ông B không thừa nhận ý chỉ cho đất của ông M nêu trên nhưng thực tế ông B cũng đã tặng cho đất ông L, ông N1 mỗi người 10m ngang. Lý do ông B đưa ra khi cho đất ông L, ông Nghĩa 1 vì thấy “*tội nghiệp*”, “*vì không có đường đi*” là không thuyết phục, bởi lẽ nếu làm đường đi thì không cần đến 10m ngang và theo ông B trình bày ông L cũng đã được cho đất ở thửa đất khác. Đồng thời, trong quá trình tố tụng, ông B cũng thừa nhận, sau khi đã tặng cho toàn bộ thửa đất 41 cho ông B, thì ông M cũng đã chủ động yêu cầu ông B liên hệ, lập hợp đồng để bơm cát trên toàn bộ thửa đất 41. Sau khi bơm cát xong, ông M yêu cầu ông B tính tiền cát trên phần đất mà ông dự định chia cho ông E để trả tiền lại ông B thì ông B không đồng ý nên mới phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, xét về nguồn gốc đất thì đây là đất của hộ gia đình, ông M đại diện hộ phân chia, tặng cho đất các con, mỗi người một phần là hoàn toàn phù hợp. Như vậy, thông qua đánh giá về nguồn gốc đất, về việc ông B cho đất lại cho ông N1, ông L và việc hợp đồng san lấp cát chung của các bên, có cơ sở xác định

xác định nguyện vọng tặng cho đất các con như ông M trình bày là có thật. Mục đích tặng cho đất các con của ông M không đạt được bởi vì sự nhầm lẫn giữa việc tặng cho đất cho ông N1, ông E, ông L với việc điếm chỉ tặng toàn bộ thửa đất cho riêng ông B theo hợp đồng mà ông B nhờ người soạn sẵn. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M và ông B bị vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông B cho rằng ông M tự nguyện tặng cho ông toàn bộ thửa 41 là không phù hợp với các tình tiết của vụ án. Bởi lẽ, nếu tự nguyện tặng cho toàn bộ thửa đất thì ông B đã không có nghĩa vụ phải tặng cho lại 02 phần đất cho ông N1 và ông L, đồng thời nếu toàn bộ thửa đất là của ông B thì ông M đã không cùng tham gia vào việc thuê người san lấp cát. Hơn nữa, lời trình bày của ông B trong quá trình tố tụng cũng có những điếm không thống nhất, cụ thể: Về hợp đồng tặng cho ban đầu ông cho rằng do Ủy ban nhân dân xã S, sau này ông lại thừa nhận không phải do Ủy ban nhân dân xã S1 mà do ông nhờ người soạn sẵn mang đến ủy ban; ông cho rằng cán bộ tiếp nhận hồ sơ có đọc lại hợp đồng cho ông M nghe, trong khi kết quả xác minh là không có đọc lại hợp đồng. Do đó, không có cơ sở để xem xét trình bày của ông B.

Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 36 Chương III của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch “...*Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điếm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điếm chỉ được thì phải có hai người làm chứng...*” để nhận định hợp đồng tặng cho vô hiệu về mặt hình thức là chưa phù hợp. Bởi vì, tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp được xác nhận của Công an huyện T thể hiện trình độ văn hóa của ông M là 02/12, đồng thời trong quá trình thực hiện các hợp đồng, cũng như trong quá trình tố tụng ông M cũng đã nhiều lần ký tên “*Mùng*” trong các hợp đồng, văn bản tố tụng. Mặt khác, em ruột của ông M là bà B2, bà L1 khẳng định ông M biết chữ, biết đọc, biết viết nên không có cơ sở xác định ông M là người không biết chữ, không đọc được. Do đó, không bắt buộc phải có người làm chứng và phải đọc lại hợp đồng. Tuy nhiên, trong trường hợp này, ông M là người lớn tuổi, có khó khăn trong việc nghe, nếu khi điếm chỉ vào hợp đồng mà có người làm chứng thì tính khách quan của giao dịch đã được đảm bảo một cách tốt nhất.

Như vậy, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho giữa ông M và ông B vi phạm về mặt hình thức, đồng thời tuyên hủy toàn bộ hợp đồng là chưa phù hợp. Tuy nhiên, phần quyết định tuyên buộc ông B trả lại cho ông M quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 1.818m<sup>2</sup> là phù hợp với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại nội dung này trong phần quyết định của bản án, cụ thể tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu một phần đối với phần đất tranh chấp, buộc ông B trả lại cho ông M diện tích đất 1.818m<sup>2</sup>.

[2.4] Về phần cát bơm trên phần đất tranh chấp: Trong quá trình tố tụng, các bên đương sự đều thống nhất trong 3.553,1m<sup>2</sup>, ông B có thực hiện san lấp 02 lần: Lần 1 là san lấp toàn bộ diện tích 3.553,1m<sup>2</sup> có chiều sâu là 2,1m; lần 2 san lấp có chiều sâu là 0,8m nhưng chỉ san lấp khoảng 68,11m chiều ngang, còn 05m đất



chiều ngang giáp Quốc lộ E ông B không có san lấp lần 2, vị trí 05m này thuộc vị trí đất tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định khối lượng cát bơm trên phần đất tranh chấp là  $[1.818\text{m}^2 \times 2,1\text{m} + (1.818\text{m}^2 - 5\text{m} \times 67,62\text{m}) \times 0,8\text{m}] = 5.001,72\text{m}^3$ . Theo biên bản định giá ngày 01/3/2023 thì giá đất là 200.000 đồng/m<sup>3</sup>, ông B không đồng ý với giá này nhưng không yêu cầu định giá lại nên giá do Hội đồng định giá đã định được sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án. Như vậy, giá trị cát bơm trên phần đất tranh chấp là  $5.001,72\text{m}^3 \times 200.000 \text{ đồng/m}^3 = 1.000.344.000$  đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông M phải có nghĩa vụ giao trả cho ông B và bà H1 số tiền san lấp cát là 550.000.0000 đồng/1.818m<sup>2</sup> là chưa phù hợp, chưa đánh giá đúng chứng cứ. Kháng cáo của ông B về nội dung này là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, tuy nhiên có thiếu sót trong việc tính giá trị cát bơm và phần tuyên hủy hợp đồng, kháng cáo của bị đơn có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm theo hướng, tuyên vô hiệu một phần đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, buộc ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B, bà H1 số tiền 1.000.344.000 đồng, các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Ông Đỗ Văn M được miễn.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Đỗ Văn B không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Văn B;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 122, 124, 126, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn M:

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số chứng thực 135 quyền số 01/20008+2019/SCT/HĐ,GD ngày 03/6/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T, giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Văn B vô hiệu một phần đối với diện tích đất 1.818m<sup>2</sup>

thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 9 (trước đây là thửa 41 tờ bản đồ số 9) tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Đỗ Văn B phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Đỗ Văn M diện tích 1.818m<sup>2</sup> kí hiệu 49, thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 9 (trước đây là thửa 41 tờ bản đồ số 9) tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Đỗ Văn M giao trả cho ông Đỗ Văn B và bà Phan Thị H1 chi phí san lấp là 1.000.344.000đ (Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 19 tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào nội dung quyết định của bản án để điều chỉnh biên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự khi có yêu cầu.

Kể từ ngày bản án, 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 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn M đồng ý tặng cho ông Đỗ Văn B diện tích 1.735,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 49 tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[3] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 và biên bản họp mặt gia đình 07/3/2019, do các bên không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[4] Do các đương sự không tranh chấp hợp đồng tặng cho đất giữa ông B với ông L đối với diện tích diện tích 673,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 9 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông N1 đối với diện tích 672,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 9, khi đo đạc tách thửa thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn B phải chịu 7.311.000đ (Bảy triệu ba trăm mười một nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) mà ông B đã nộp tạm ứng nên buộc ông Đỗ Văn B phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Đỗ Văn M 4.061.000đ (Bốn triệu không trăm sáu mươi một nghìn đồng).

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn M được miễn.

Buộc ông Đỗ Văn B phải chịu 117.821.261đ (Một trăm mười bảy triệu tám trăm hai mươi một nghìn hai trăm sáu mươi một đồng).

[6.2] Án phí phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005702 ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

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 của 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Rên**