

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 186/2021/DS-PT

Ngày 11 - 10 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và tranh chấp
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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Đạt

Ông Phạm Văn Ngọt

- 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 Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn K, sinh năm 1973 (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Thanh L, sinh năm 1970 (có mặt);

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

- Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1975; Bà Trần Thị H, sinh năm 1979

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988 (có mặt);

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

Người đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1989 - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

Địa chỉ: Số 133A, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn H - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1955;

3. Bà Phan Thị B, sinh năm 1958;

4. Bà Phan Thị Đ1, sinh năm 1959;

5. Bà Phan Thị T, sinh năm 1965;

6. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1970;

7. Ông Phan Văn Đ3, sinh năm 1963;

8. Bà Võ Thị Thanh L, sinh năm 1970;

9. Chị Lê Nguyễn Hoài T2, sinh năm 1993;

10. Anh Phan Khải M, sinh năm 1994;

11. Anh Phan Khải T3, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Chị T2, anh M, anh T3 ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng.

Bà T, ông Đ ủy quyền cho bà B tham gia tố tụng.

Bà Đ ủy quyền cho bà Đ1 tham gia tố tụng.

Ông Tuấn Hùng, bà Đ1, bà B, ông Đ, ông T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Văn T2, bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn K trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Phan Văn T1 (cha của ông K và ông T).

Ông T1 (chết năm 2015) có 08 người con gồm: Phan Văn K, Phan Văn T, Phan Thị B, Phan Thị Đ1, Phan Thị T, Phan Văn Đ3, Phan Thị Đ, Phan Văn T2. Ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1036,4m² thửa 66, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Vào năm 1994, Ông T1 có cho ông K 143m² đất để cất nhà ở, phần đất này ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa 69, tờ bản đồ 32. Đến năm 2006, Ông T1 có cho thêm ông K khoảng 200m² thuộc thửa 1/66, tờ số 32 để ông K mở rộng thêm diện tích căn nhà, khi cho chỉ nói miệng không có lập thành văn bản. Khi Ông T1 cho đất thì hiện trạng đất là 02 bờ dừa có 05 cây dừa và có cắm trụ phân ranh giữa phần đất của ông K và phần đất còn lại của Ông T1.

Sau khi nhận đất, ông K đã vào cất nhà, xây hàng rào xung quanh. Đến ngày 23/9/2008, Ông T1 có viết giấy tay cho đất ông K. Trong giấy tay này có chữ ký của các người con gồm: ông Đ, ông T2, bà Đ, bà B, bà Đ1, bà T. Ông K có làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất 200m² nhưng thời điểm đó có quy định diện tích đủ 300m² mới được tách thửa. Vì vậy, ông K chưa được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thuộc thửa 1/66 này.

Đến năm 2008, ông T làm thủ tục nhận tặng cho thửa 66 từ Ông T1 (trong đó có 200m² Ông T1 đã cho ông K). Trong quá trình làm thủ tục cấp đất cho ông T thì Ông T1 có gởi đơn đến Ủy ban nhân dân xã B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xin tạm ngừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 22/3/2009, ông T cùng vợ là Trần Thị H tiếp tục đến Ủy ban nhân dân xã B để chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 66, diện tích 1036,4m² từ Ông T1 sang ông T, bà H (trong đó có 200m² ông K đang sử dụng), lúc đó ông K không biết sự việc này.

Sau khi Ông T1 chết, ông T và bà H tranh chấp phần đất này. Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H không lấy ý kiến của ông K là người trực tiếp ở trên đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông T1 và ông T, bà H không đúng với quy định của pháp luật. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 203,1m², thuộc thửa 1/66, tờ bản đồ 32 cho ông K; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H thửa đất số 66, tờ bản đồ số 32, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Sau khi đo đạc thực tế, ông K có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với phần đất diện tích 27,5m² là phần sân phía trước nhà và 21,8m² là thêm nhà gia đình ông K đang sử dụng thuộc thửa 66, tờ bản đồ 32.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông K đã có đơn xin rút lại yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông K đối với các diện tích qua đo đạc thực tế là 203,1m², 21,8m² và 27,5m² thuộc thửa 66, tờ số 32, tại xã B, huyện G. Ông K chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/3/2009 giữa ông Phan Văn T1 với ông Phan Văn T, bà Trần Thị H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 06/7/2009 cho ông T, bà H đối với thửa đất nêu trên.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn T và bà Trần Thị H trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 66, tờ bản đồ 32, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của cha ông và ông K là ông Phan Văn T1. Năm 1994, Ông T1 có cho ông K 143m² đất để cất nhà ở và ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 69, tờ bản đồ 32. Ngoài ra, ông K cũng được Ông T1 cho tiếp phần đất lúa khoảng 3.000m² như những người con khác là gồm đất vườn và đất lúa. Đối với thửa 66, tờ bản đồ 32 có diện tích 1036,4m² Ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Ông là con út, sống chung với Ông T1 nên đã cùng canh tác phần đất này. Đến năm 2009, Ông T1 làm hợp đồng tặng cho phần đất này cho vợ chồng ông, hiện vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 và các anh chị em của ông đều biết việc này nhưng không ai có ý kiến gì. Ông K cho rằng vào năm 2006 Ông T1 có cho thêm ông K 200m² đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ 32 thì ông hoàn toàn không biết có sự việc cho đất này.

Việc Ông T1 làm hợp đồng tặng cho thửa 66, tờ bản đồ 32 cho vợ chồng ông là do Ông T1 hoàn toàn tự nguyện, lúc làm hợp đồng Ông T1 vẫn minh mẫn, thủ tục hợp pháp và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 66, tờ bản đồ 32 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

Ông có yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung cụ thể: Ông yêu cầu gia đình ông K phải trả lại cho vợ chồng ông phần đất qua đo đạc có diện tích 252,4m² thuộc thửa 1/66, tờ bản đồ 32 gồm: 203,1m² là phần nhà sau, 21,8m² là thêm nhà và 27,5m² là sân trước nhà của ông K. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng diện tích đất trên, ông K đã tự ý đốn bỏ 02 cây dừa trên 6 năm tuổi do Ông T1 trồng. Do đó, ông yêu cầu ông K phải bồi thường 02 cây dừa trị giá là 3.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B, Phan Thị Đ1 và ông Phan Văn T2 trình bày:

Các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông K, bà L vì vào ngày 23/9/2008 các ông bà có ký tên đồng ý cho ông K phần đất có diện tích 200m². Thời điểm này ông T cũng biết, tuy không ký tên nhưng không có ý kiến phản đối. Sau đó, Ông T1 có làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 66, tờ bản đồ 32 cho vợ chồng ông T thì các ông bà cũng có ký tên vào tờ hợp mặt gia đình, đồng ý cho Ông T1 toàn quyền định đoạt phần đất nêu trên. Tuy nhiên, sau đó Ông T1 đã làm đơn ngăn chặn việc chuyển quyền thửa đất này cho ông T vì Ông T1 muốn dành lại 200m² đất trong thửa 66 cho ông K, không đồng ý để ông T đứng tên toàn bộ thửa đất này. Vào năm 2009, Ông T1 làm hợp đồng tặng cho thửa đất này cho ông T, bà H các ông bà không biết. Do đó, các ông bà có đề nghị Tòa án giải quyết công nhận cho ông K được quyền sử dụng đối với phần đất qua đo đạc thực tế theo yêu cầu của ông K hiện do ông T, bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre, quyết định:

Căn cứ vào Điều 169, 203 của Luật đất đai; các Điều 501, 502, 584, 589 của Bộ luật dân sự, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 252,4m² thuộc thửa 1/66, tờ bản đồ 32, tại xã B, huyện G.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông T1 và ông T, bà H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H đối với thửa thửa 66, tờ bản đồ 32, tại xã B, huyện G.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn T, bà Trần Thị H.

+ Buộc ông Phan Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị Thanh L, Phan Khải M, Phan Khải T3, Lê Nguyễn Hoài T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, bà H giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 26.662.000 (hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn) đồng.

+ Ông Phan Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị Thanh L, Phan Khải M, Phan Khải T3, Lê Nguyễn Hoài T2 được quyền quản lý sử dụng các phần đất:

* Phần đất có diện tích là 203,1m² thuộc thửa 1/66f, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 dài 14,17m;

Cạnh 2-3 dài 15,05m;

Cạnh 3-4 dài 10,50m;

Cạnh 4-5 dài 4,80m;

Cạnh 5-6 dài 9,92m;

Cạnh 6-1 dài 4.60m.

* Phần đất có diện tích là 21,8m² thuộc thửa 1/66c, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 dài 1,32m;

Cạnh 2-3 dài 8,50m;

Cạnh 3-4 dài 1,53m;

Cạnh 4-5 dài 8,53m;

Cạnh 5-6 dài 1,00m;

Cạnh 6-1 dài 2,79m.

* Phần đất có diện tích là 27,5m² thuộc thửa 1/66g, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 dài 8,53m;

Cạnh 2-3 dài 3,43m;

Cạnh 3-4 dài 8,36m;

Cạnh 4-1 dài 3,14m;

Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Việc trả tiền và thực hiện quyền sử dụng đất được thực hiện song song.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như án đã tuyên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

+ Buộc ông K phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông T, bà H giá trị 02 cây dừa với số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

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

Ngày 06/01/2021, bị đơn ông Phan Văn T, bà Trần Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do: Cấp sơ thẩm yêu cầu ông bà nhận giá trị phần đất lấn chiếm là chưa đảm bảo quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu vì: phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà, phần nhà sau của ông K xây tách rời nhà trước, đây không phải là phần đất duy nhất của ông K, cấp sơ thẩm cũng chưa xác định phần nhà sau có diện tích là bao nhiêu trong phần đất lấn chiếm là chưa phù hợp. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông K phải tháo dỡ, di dời phần đất lấn chiếm diện tích 203,1m² thuộc thửa 1/66f, tờ bản đồ số 32 để trả lại đất cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Phần đất thuộc thửa 1/66f diện tích 203,1m², thửa 1/66c diện tích 21,8m² và thửa 1/66g diện tích 27,5m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà H. Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án là thêm nhà, sân trước và nhà sau của ông K không thể tháo dỡ di dời. Tuy nhiên, tại thửa 1/66f diện tích 203,1m² sau khi trừ đi phần nhà sau có nhà bếp, nhà vệ sinh, sân nước có diện tích 41,7m² thì phần còn lại có diện tích 161,4m² là đất trống có các cây trồng và

chuồng gà là có thể di dời được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 169, 203 Luật đất đai, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn phải tháo dỡ di dời trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 161,4m² thuộc một phần thửa 1/66f sau khi trừ đi phần nhà sau có diện tích 41,7m².

Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn phần đất thuộc thửa 1/66f nhưng trả bằng giá trị theo biên bản định giá ngày 01/7/2021 của Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre.

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 đương sự, xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 252,4m² thuộc một phần thửa số 66, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này ông Phan Văn T, bà Trần Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/7/2009.

[2] Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K là “giấy thỏa thuận cho đất” đề ngày 23/9/2008 của Ông T1 có nội dung cắt một phần diện tích 200m² thuộc thửa 1/66, tờ số 32 cho ông K trong đó có chữ ký của các con Ông T1 và “đơn yêu cầu ngăn chặn việc cho đất” cho ông T được Ông T1 làm vào năm 2008.

Xét thấy, việc thỏa thuận cho đất của Ông T1 cho ông K không lập thành hợp đồng tặng cho và không được công chứng, chứng thực theo quy định; và sau khi có đơn yêu cầu ngăn chặn thì vào ngày 22/3/2009 Ông T1 lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 66 này cho ông T, bà H, hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; đồng thời vào ngày 19/02/2009 tất cả các con của Ông T1 cũng đã ký vào “Tờ hợp mặt gia đình” đồng ý và tự nguyện giao cho Ông T1 toàn quyền sử dụng riêng thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn cho rằng, Ông T1 không có ký tên vào hợp đồng, tuy nhiên Ông T1 đã chết, nguyên đơn cũng không có yêu cầu giám định chữ ký. Ông T, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/7/2009 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/3/2009; căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/3/2009 giữa Ông T1 với ông T và bà H và yêu cầu hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/7/2009 do UBND huyện G cấp cho ông T, bà H là không có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố trả lại đất của bị đơn nhưng trả bằng giá trị.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Như đã phân tích, phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn, do đó bị đơn phản tố yêu cầu trả lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ. Tuy nhiên, bị đơn kháng cáo không đồng ý nhận giá trị, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án buộc ông K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở trên đất tranh chấp di dời tài sản để trả lại phần đất có diện tích 203,1m² thuộc thửa 1/66f cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện phía bị đơn cho rằng, theo kết quả xem xét thẩm định ngày 01/7/2021 và kết quả đo đạc lại ngày 07/7/2021 thể hiện, phần đất còn lại thuộc thửa 1/66f có diện tích 161,4m² (sau khi trừ phần nhà sau có diện tích 41,7m²) là đất trống có các cây trồng, chuồng gà có thể di dời được nên yêu cầu nguyên đơn phải trả lại đất có diện tích 161,4m² cho bị đơn.

Xét thấy, vào thời điểm bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 66, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre thì nguyên đơn đã xây dựng và quản lý sử dụng trước đó phần đất này. Theo kết quả xem xét thẩm định, đo đạc và định giá ở cấp sơ thẩm xác định: Phần đất tranh chấp diện tích 203,1m² là nhà sau thuộc thửa 1/66f, phần 21,8m² là thêm nhà thuộc thửa 1/66c, phần 27,5m² thuộc thửa 1/66g là sân trước. Phần đất này hiện tại ông K đang sử dụng là công trình kiên cố phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt hàng ngày nên không thể tháo dỡ hay di dời. Do đó, Tòa sơ thẩm buộc ông K trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là phù hợp.

Tuy nhiên, kết quả định giá phần đất tranh chấp tại cấp sơ thẩm có giá 130.000 đồng/m² là rất thấp, nên bị đơn có yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại là có căn cứ. Theo kết quả định giá lại vào ngày 01/7/2021 của HĐĐG tài sản tỉnh Bến Tre theo yêu cầu của bị đơn đối với thửa 1/66f thì giá đất cây lâu năm thuộc thửa 1/66f (không bao gồm giá cây trồng) có giá là 300.000đ/m². Tổng giá trị đất thuộc các thửa 1/66f, 1/66c, 1/66g là 67.339.000 đồng (trong đó thửa 1/66f có giá 300.000 đồng/m²; thửa 1/66c và 1/66g có giá 130.000 đồng/m²). Do đó, buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn số tiền là 67.339.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông bị đơn 02 cây dừa trên 6 năm tuổi giá 3.000.000 đồng do ông nguyên đơn tự ý chặt đốn.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 1/66f ,

1/66c, 1/66g tổng số tiền là 67.339.000 (sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi chín nghìn) đồng.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn T, bà Trần Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 169, 203 của Luật đất đai; các Điều 501, 502, 584, 589 của Bộ luật Dân sự, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 252,4m² thuộc thửa 1/66, tờ bản đồ 32, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K đối với ông Phan Văn T, bà Trần Thị H về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông T1 và ông T, bà H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ 32, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn T, bà Trần Thị H

- Buộc ông Phan Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị Thanh L, Phan Khải M, Phan Khải T3, Lê Nguyễn Hoài T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, bà H giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 67.339.000 (sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi chín nghìn) đồng.

- Ông Phan Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị Thanh L, Phan Khải M, Phan Khải T3, Lê Nguyễn Hoài T2 được quyền quản lý sử dụng các phần đất:

* Phần đất có diện tích là 203,1m² thuộc thửa 1/66f, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 dài 14,17m;

Cạnh 2-3 dài 15,05m;

Cạnh 3-4 dài 10,50m;

Cạnh 4-5 dài 4,80m;

Cạnh 5-6 dài 9,92m;

Cạnh 6-1 dài 4,60m.

* Phần đất có diện tích là 21,8m² thuộc thửa 1/66c, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 dài 1,32m;

Cạnh 2-3 dài 8,50m;

Cạnh 3-4 dài 1,53m;

Cạnh 4-5 dài 8,53m;

Cạnh 5-6 dài 1,00m;

Cạnh 6-1 dài 2,79m.

* Phần đất có diện tích là 27,5m² thuộc thửa 1/66g, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 dài 8,53m;

Cạnh 2-3 dài 3,43m;

Cạnh 3-4 dài 8,36m;

Cạnh 4-1 dài 3,14m;

Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Việc trả tiền và thực hiện quyền sử dụng đất được thực hiện song song.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bản án đã tuyên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Phan Văn K phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Phan Văn T, bà Trần Thị H giá trị 02 cây dừa với số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Ông Phan Văn K phải chịu là 3.785.000 đồng. Ông K đã nộp xong.

Tại cấp phúc thẩm: Ông Phan Văn K và ông Phan Văn T, bà Trần Thị H mỗi người phải chịu là 3.356.000 đồng. Do ông T, bà H đã nộp tạm ứng trước nên ông K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T, bà H số tiền 3.356.000 (ba triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

5. Án phí sơ thẩm:

Ông Phan Văn T, bà Trần Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.515.000 (một triệu năm trăm mười lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005668 ngày 12/8/2019, 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011314 ngày 21/02/2020 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002521 ngày 18/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Phan Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Võ Thị Thanh L, Phan Khải M, Phan Khải T3, Lê Nguyễn Hoài T2 phải có nghĩa vụ liên đới nộp án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Do ông K đã nộp tạm ứng 900.000 (chín trăm nghìn) đồng nên được khấu trừ theo các biên lai thu số: 0018177 ngày 12/6/2018, 0004075 ngày 27/5/2019 và 0004068 ngày 23/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông Phan Văn K được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6. Án phí phúc thẩm:

Ông Phan Văn T, bà Trần Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006781 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

