

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 300/2022/DS-PT

Ngày: 21/11/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng;

Ông Phan Thanh Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 21 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 263/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà ND, sinh năm: 1980; địa chỉ: ấp K2, xã K, huyện X, tỉnh Y (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông BD1, sinh năm: 1953;

- Ông BD2, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: ấp K1, xã K, huyện X, tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của ông BD1, ông BD2: Bà DD, sinh năm: 1991; địa chỉ: ấp K3, xã K, huyện X, tỉnh Y (có mặt).

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

Ông LQ, sinh năm 1982; địa chỉ: số nhà 85/25, ấp K1, xã K, huyện X, tỉnh Y.

Ông LQ ủy quyền cho bà NĐ, sinh năm: 1980; địa chỉ: ấp K2, xã K, huyện X, tỉnh Y tham gia tố tụng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà NĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Trong đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản làm việc, hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là bà NĐ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp 543, tờ bản đồ số 14 là thuộc một phần của diện tích khoảng 1500m² là do bà NĐ và mẹ ruột là Bùi M hùn tiền mua của ông Phan T, sinh năm 1951, địa chỉ: ấp K2, xã K, huyện X, tỉnh Y vào thời điểm năm 2004. Giá đất thời điểm đó là 45.000.000 đồng, tiền giao làm hai lần: bà NĐ trực tiếp giao cho ông T 20.000.000 đồng (trong đó phần của bà NĐ hùn vào là 10.000.000 đồng, còn lại là tiền của bà Bùi M), lần hai giao số tiền là 25.000.000 đồng, bà NĐ nhờ bà Trần Ch giao cho ông T (trong đó tiền của bà NĐ hùn vào là 8.000.000 đồng, còn lại là tiền của bà Bùi M). Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà NĐ và bà Bùi M canh tác đất xuyên suốt (diện tích khoảng 1500m²) từ năm 2004 cho đến năm 2017. Trong quá trình canh tác đất, bà NĐ và bà Bùi M cùng hùn tiền xây dựng nhà để ở là căn nhà hiện trên thửa đất số 543 đã được Tòa án thẩm định ghi nhận hiện trạng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2021. Chi phí xây dựng căn nhà là 200.000.000 đồng, trong đó tiền của bà NĐ hùn vào là 60.000.000 đồng, còn lại là tiền của bà Bùi M. Tiền mua đất và xây nhà ông BĐ1 không có đóng góp. Ông BĐ1 và các em của bà NĐ có nhà ở ấp K1, xã K nên không về nhà ở ấp K2 (do bà NĐ và bà Bùi M ở).

Năm 2004 bà NĐ đi dạy học tại trường ABC nay là trường Trần Văn Ôn ở huyện X, tỉnh Y, bà đi dạy và cuối tuần về ở cùng mẹ trên căn nhà đang tranh chấp. Đến năm 2011, bà NĐ chuyển về dạy tại trường ABCD từ đó mới ở thường xuyên tại căn nhà tranh chấp. Ngày 29/8/2011, bà NĐ làm đơn đề nghị xác nhận nhà ở, đất ở hợp pháp để được cấp hộ khẩu riêng và được cấp hộ khẩu cho bà NĐ làm chủ hộ đến nay (bà NĐ có cung cấp giấy xác nhận của ông Phan T và một bản photo Đơn đề nghị xác nhận nhà ở, đất ở hợp pháp ngày 29/8/2011).

Bà NĐ cho rằng lúc nhận chuyển nhượng đất của ông T do không hiểu biết pháp luật và lúc đó bà NĐ cùng hộ khẩu gia đình với ông BĐ1, bà Bùi M ở ấp K1, xã K nên bà NĐ không làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất mà để cho cha là ông BĐ1 và mẹ là bà Bùi M làm thủ tục chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất. Khi bà Bùi M mất, bà NĐ có yêu cầu chia đất cho mỗi người riêng từng phần nhưng ông BĐ1 không đồng ý mà ông BĐ1 yêu cầu để ông BĐ1 đứng tên, sau đó ông BĐ1 sẽ chia công bằng cho các con. Vì vậy, bà NĐ

và các em cùng ký tên từ chối nhận di sản để ông BD1 được đứng tên quyền sử dụng đất. Việc bà ND có ký tên vào văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 29/7/2015 là để cho ông BD1 (cha ruột bà ND) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 1.265 m² do bà Bùi M (mẹ ruột bà ND mất để lại) chứ bà ND không có ký tên chuyển căn nhà sang cho ông BD1.

Về căn nhà đang tranh chấp: khi tiến hành xây dựng nhà, ông LQ (em ruột bà ND) có phụ ngày công và một số tiền nhưng bà ND không biết cụ thể bao nhiêu. Do đó, ông LQ không yêu cầu xem xét về số tiền cũng như số ngày công ông LQ phụ xây nhà vì ông LQ có nguyện vọng để căn nhà này làm di sản thờ cúng. Về hiện trạng căn nhà hiện nay không thay đổi so với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2021 của Tòa án (nay căn nhà không ai ở). Hiện nay, ông BD2 và ông BD1 có hộ khẩu và sinh sống tại căn nhà cấp 4 ở ấp K1, xã K, huyện X, tỉnh Y. Còn bà ND không có nơi ở, phải đi ở nhờ nhà người khác (bà ND vẫn còn đứng tên sổ hộ khẩu căn nhà đang tranh chấp).

Về hiện trạng đất tranh chấp, ông BD2 có thỏa thuận cho vợ chồng ông Hây thuê phần đất xung quanh nhà thuộc thửa 543, tờ bản đồ số 14 trong thời hạn 02 năm từ ngày 01/9/2020 đến 01/9/2022 để làm cây giống. Đối với hợp đồng thuê đất này bà ND không có ý kiến gì. Trường hợp bà được chấp nhận yêu cầu thì bà vẫn đồng ý tiếp tục cho thuê đất cho đến mãn hợp đồng vào ngày 01/9/2022, vụ việc thuê đất bà và ông Hây sẽ tự thỏa thuận với nhau, nếu không thỏa thuận được sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác, không yêu cầu trong vụ án này.

Vì vậy, nay bà ND yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông BD1 với ông BD2 đối với thửa đất tranh chấp là thửa 543, tờ bản đồ số 14, diện tích theo đo đạc thực tế là 598,9 m² tọa lạc ấp K2, xã K, huyện X, tỉnh Y. Bà ND yêu cầu ông BD2 trả lại căn nhà cho bà ND, bà ND đồng ý hoàn giá trị đất cho ông BD2 theo kết quả đo đạc thực tế là 598,9 m² trừ diện tích căn nhà là 150,54 m² (nhà chính 137,04 m² + nhà phụ 13,5 m²) theo giá hội đồng định giá là: $(598,9 \text{ m}^2 - 150,54 \text{ m}^2) \times 1.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 672.540.000 \text{ đồng}$.

Bà ND đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà DD trình bày:

Ông BD1 và ông BD2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà ND với lý do: Nguồn gốc thửa đất 543, tờ bản đồ số 14 đang tranh chấp là do vợ chồng ông BD1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T với giá 45.000.000 đồng. Ông BD1 cho rằng bà ND không có hùn tiền vào việc nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Phan T. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông BD1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà ND không có tranh chấp hay ý kiến gì. Cuối năm 2007 đầu năm 2008 âm lịch, vợ chồng ông BD1 xây dựng nhà để ở, bà ND không có hùn tiền vào việc xây dựng căn nhà đang tranh chấp. Vợ chồng ông BD1 và các con canh tác đất và ở trên đất từ năm 2004 cho đến nay.

Việc bà NĐ cho rằng canh tác đất và ở tại căn nhà tranh chấp từ năm 2004 cho đến 2017 là không đúng thực tế. Năm 2004 bà NĐ đi dạy học ở huyện X, tỉnh Y (một hoặc hai tuần bà NĐ mới về một lần). Đến năm 2011, bà NĐ về dạy học ở trường ABCD thì mới về ở trên căn nhà tranh chấp cùng cả gia đình. Năm 2011 bà NĐ làm đơn đề nghị xác nhận nhà ở, đất ở hợp pháp là để cấp hộ khẩu riêng cho bà NĐ, thuận lợi việc đi làm, lúc đó vì ông BĐ1 nghĩ đơn đề nghị xác nhận nhà ở, đất ở hợp pháp là thủ tục để cấp hộ khẩu cho bà NĐ nên ông BĐ1 không có ý kiến gì. Tuy nhiên, tờ xác nhận đó không có ý nghĩa xác định nhà, đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà NĐ, vợ chồng ông BĐ1 không có thỏa thuận gì về việc cho đất, cho nhà cho bà NĐ.

Mặt khác, khi bà Bùi M chết, tất cả các con trong đó có bà NĐ đều thống nhất làm thủ tục thừa kế để ông BĐ1 đứng tên toàn bộ phần đất thừa 324 tại ấp K2, xã K. Năm 2017 ông BĐ1 đã đứng ra phân chia đất cho ba người con gồm: ông LQ, ông BĐ2, bà NĐ mỗi người một phần. Phần của ông LQ đã thỏa thuận bán cho bà NĐ để trả nợ nên về mặt thủ tục pháp lý bà NĐ được đứng tên hai phần (thửa 542 và 544), ông BĐ2 được đứng tên một phần thửa 543 cùng với căn nhà trên đất. Từ năm 2017 cho đến nay, bà NĐ cũng không có ý kiến tranh chấp gì.

Ông BĐ2 và ông BĐ1 không đồng ý trả căn nhà cho bà NĐ vì hiện nay ông BĐ2 không còn nơi ở khác cũng như không đồng ý việc bà NĐ hoàn giá trị quyền sử dụng đất như lời trình bày trên vì ông BĐ1 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 543, tờ bản đồ số 14 hợp pháp cho ông BĐ2. Việc ông LQ cho rằng có phụ tiền và ngày công khi xây dựng nhà là không đúng vì khi đó ông LQ chưa có việc làm, chưa có thu nhập nên không có việc phụ tiền cùng bà Bùi M cất nhà. Ông BĐ2 có cùng hộ khẩu với ông BĐ1 tại ấp K1, xã K, Huyện X, tỉnh Y là căn chòi chứ không phải là căn nhà cấp 4 như bà NĐ trình bày.

Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Ông BĐ2 có thỏa thuận cho vợ chồng ông Hây thuê phần đất xung quanh nhà thuộc thửa 543, tờ bản đồ số 14 trong hạn 02 năm từ ngày 01/9/2020 đến 01/9/2022. Đến nay hợp đồng chưa hết hạn, ông BĐ2 và vợ chồng ông Hây không có tranh chấp, ông BĐ2 không yêu cầu giải quyết về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Bị đơn đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện X đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS - ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 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]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa ông BĐ1 với ông BĐ2 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 598,9 m² thuộc thửa 543 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã K, huyện X, tỉnh Y.

Ông BĐ2 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 598,9 m² thuộc thửa 543 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã K, huyện X, tỉnh Y.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa 544;
- Phía Tây giáp thửa 542;
- Phía Nam giáp đường;
- Phía Bắc giáp thửa 322.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc yêu cầu ông BĐ2 trả lại căn nhà nằm trên một phần thửa đất 543 tờ bản đồ số 14 nêu trên có kết cấu như sau:

- Nhà chính: (01 tầng) cấp 4 khung bê tông cốt thép, tường xây gạch viên lát gạch Ceramic 500 x 500 milimet, mái lợp tole tráng kẽm, trần nhựa. Nhà có chiều dài 5m, rộng 6,8m và dài 11,2m rộng 9,2m; tổng diện tích 137,04 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%.

- Nhà phụ: khung cột bê tông cốt thép chôn chân nền đất, vách gỗ, mái lợp tole Fibro xi măng, không trần. Nhà có chiều dài 3m, rộng 4,5m diện tích 13,5 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 30%.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2022, bà NĐ có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn – bà NĐ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vụ án, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông BĐ1 với ông BĐ2, yêu cầu ông BĐ2 trả cho bà NĐ căn nhà trên đất tranh chấp, bà NĐ đồng ý trả lại giá trị phần đất còn lại cho ông BĐ2 sau khi trừ diện tích căn nhà.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà NĐ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà NĐ, giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS – ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bà NĐ kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Bà NĐ cho rằng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 598,9 m² thuộc thửa 543 tờ bản đồ số 14 có nguồn gốc của bà NĐ và bà Bùi M (mẹ ruột bà NĐ) hùn tiền mua của ông Phan T vào năm 2004 (diện tích khoảng 1500 m²). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T thì bà NĐ và bà Bùi M hùn tiền xây nhà ở, đến khi bà Bùi M mất, bà NĐ tiếp tục ở trên căn nhà này. Sau khi bà Bùi M mất, ông BĐ1 (cha ruột bà NĐ) làm thủ tục thừa kế, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) toàn bộ thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 1265 m² sau đó ông BĐ1 tách thửa 324 tờ bản đồ số 14 thành các thửa nhỏ, trong đó có thửa 543 tờ bản đồ số 14 ông BĐ1 tặng cho ông BĐ2 (bao gồm căn nhà trên đất). Cho nên, bà NĐ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa ông BĐ1 và ông BĐ2, đồng thời bà NĐ yêu cầu ông BĐ2 trả lại căn nhà trên đất cho bà NĐ.

[3]. Phía bị đơn cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông BĐ1 với bà Bùi M cùng mua của bà Nguyễn Thị Đấu vào năm 2004 (ông BĐ1 và bà Bùi M cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi bà Bùi M mất, ông BĐ1 cùng các con gồm bà NĐ, ông LQ, ông BĐ2 làm văn bản thỏa thuận để ông BĐ1 đứng tên GCNQSDĐ toàn bộ thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 1265 m² sau đó ông BĐ1 tách thửa 324 tờ bản đồ số 14 thành các thửa nhỏ (thửa 542, 543, 544 cùng tờ bản đồ số 14) để phân chia cho các con, trong đó thửa 543 tờ bản đồ số 14 ông BĐ1 tặng cho ông BĐ2 (bao gồm căn nhà trên đất), bà NĐ được ông BĐ1 tặng cho thửa 542, ông LQ được tặng cho thửa 543 nhưng ông LQ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà NĐ. Do đó, ông BĐ1, ông BĐ2 không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa ông BĐ1 và ông BĐ2, cũng như ông BĐ2 không đồng ý trả lại căn nhà trên đất cho bà NĐ.

[4]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 8 năm 2017 giữa bên tặng cho là ông BĐ1, còn bên được tặng cho là ông BĐ2:

[4.1]. Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản với tiêu đề “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” có chữ ký, chữ viết của ông BD1 (dưới mục Bên A - Bên tặng cho) và chữ ký, chữ viết của ông BD2 (dưới mục Bên B - Bên được tặng cho) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện X, tỉnh Y ngày 31/8/2017 (số chứng thực 518, quyền 01/2017-SCT/HĐ,GD). Như vậy, căn cứ Điều 100 của Luật đất đai năm 2013, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên thực hiện đúng về mặt hình thức theo quy định.

[4.2]. Về nội dung của hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có ghi thửa đất số 543, tờ bản đồ số 14, diện tích 598,9 m²; địa chỉ thửa đất: ấp K2, xã K, huyện X, tỉnh Y; mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng, quyền và nghĩa vụ của các bên...do đó Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đảm bảo về nội dung theo quy định Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nguồn gốc phân đất tranh chấp, xét thấy thửa đất số 543, tờ bản đồ số 14, diện tích 598,9 m² theo bản đồ thành lập năm 1995 là một phần thửa 1808 tờ bản đồ gốc số 1 diện tích 2670 m² tọa lạc tại xã K, huyện X, Bến Tre đã được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ lần đầu cho bà Nguyễn Thị Đâu vào ngày 27/7/1996. Đến ngày 09/11/2004, thửa 1808 tờ bản đồ gốc số 1 tách một phần thửa đất mới thành thửa 2850 diện tích 1486 m² chuyển quyền sử dụng đất cho ông BD1 và bà Bùi M (được Ủy ban nhân dân huyện X cấp biên động GCNQSDĐ ngày 02/12/2004). Ngày 13/11/2007, thửa số 2850 diện tích 1486 m² tách thành thửa 2943 diện tích 267 m² ông BD1 và bà Bùi M chuyển nhượng QSD đất cho bà Trần Ch; thửa số 2850 còn lại diện tích 1219 m² được Ủy ban nhân dân huyện X cấp GCNQSDĐ ngày 13/11/2007 cho ông BD1 và bà Bùi M. Theo bản đồ chính quy, thửa 2850 nêu trên thay đổi thành thửa 324 tờ bản đồ số 14 diện tích 1265 m² được Ủy ban nhân dân huyện X cấp GCNQSDĐ ngày 17/9/2012 cho ông BD1 và bà Bùi M. Ngày 14/9/2015, thửa 324 tờ bản đồ số 14 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp GCNQSDĐ cho ông BD1 theo thủ tục thừa kế. Tháng 8 năm 2017, thửa 324 tờ bản đồ số 14 ông BD1 tách thành các thửa 542, 543, 544 cùng tờ bản đồ số 14 để phân chia cho các con: trong đó thửa 543 tờ bản đồ số 14 ông BD1 tặng cho ông BD2 (bao gồm căn nhà trên đất); thửa 542, 544 ông BD1 tặng cho bà NĐ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà NĐ cũng thừa nhận có ký tên văn bản phân chia tài sản thừa kế để ông BD1 làm thủ tục thừa kế đứng tên GCNQSDĐ thửa 324 tờ bản đồ số 14 nêu trên. Trong khi đó, bà NĐ cho rằng bà NĐ và bà Bùi M hùn tiền để mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất của ông Phan T (chồng bà Đâu) nhưng vẫn đồng ý để ông BD1 và bà Bùi M đứng tên GCNQSDĐ là không có cơ sở. Mặt khác, tại giấy xác nhận của ông Phan T ngày 23/4/2018 thể hiện bà Bùi M và bà NĐ có hùn tiền mua đất của vợ chồng ông T phần đất diện tích 1500 m² (không ghi số thửa, số tờ bản đồ, tọa lạc tại đâu, có ghi tứ cận), trong đó bà NĐ và bà Bé đặt cọc trước 20.000.000 đồng (ông T không xác định bà NĐ hùn bao nhiêu tiền), bà Bùi M trả phần còn lại là 25.000.000 đồng; ông BD1 và bà Bùi M cùng

đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà NĐ không đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo biên bản xác minh ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện X thì ông Phan T trình bày vợ chồng ông chuyển nhượng khoảng 1500 m² đất với giá 45.000.000 đồng, do cần tiền nên ông nhận trước 20.000.000 đồng, tiền này do chính bà NĐ giao (là tiền của bà NĐ), lúc đó có mặt bà Bùi M, còn số tiền 25.000.000 đồng còn lại do bà Bùi M trả (là tiền của bà Bùi M). Qua đó cho thấy lời trình bày của ông T không thống nhất nhau nên không có cơ sở xem xét.

Từ những nhận định trên, có cơ sở để xác định thửa đất số 543 tờ bản đồ số 14 diện tích theo đo đạc thực tế 598,9 m² có nguồn gốc là của ông BD1 và bà Bùi M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đâu vào năm 2004. Phía bà NĐ cũng thừa nhận vấn đề này. Sau khi bà Bùi M chết, ông BD1 làm thủ tục thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất cho ông BD2 là phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa ông BD1 và ông BD2.

[5]. Xét yêu cầu của bà NĐ về việc yêu cầu ông BD2 trả lại căn nhà trên đất tranh chấp cho bà NĐ:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện X ghi nhận căn nhà có kết cấu như sau:

- Nhà chính: (01 tầng) cấp 4 khung bê tông cốt thép, tường xây gạch viên lát gạch Ceramic 500 x 500 milimet, mái lợp tole tráng kẽm, trần nhựa. Nhà có chiều dài 5m, rộng 6,8m và dài 11,2m rộng 9,2m; tổng diện tích 137,04 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%.

- Nhà phụ: khung cột bê tông cốt thép chôn chân nền đất, vách gỗ, mái lợp tole Fibro xi măng, không trần. Nhà có chiều dài 3m, rộng 4,5m diện tích 13,5 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 30%.

Phía bà NĐ cho rằng bà NĐ có hùn tiền với bà Bùi M để xây dựng căn nhà này và sinh sống cùng bà Bùi M. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà NĐ lại cho rằng ông BD1 và bà Bùi M tặng cho bà NĐ căn nhà trên đất tranh chấp. Đến khi bà Bùi M qua đời bà NĐ sinh sống một thời gian thì bị ông BD2 đuổi bà NĐ ra ngoài ở.

Xét thấy, tại đơn trình bày ngày 27/10/2021, bà NĐ trình bày bà NĐ có phụ bà Bùi M 5.000.000 đồng mua gạch và bà Bùi M đứng ra trả tiền gạch tổng số tiền 12.000.000 đồng (tại phiên tòa bà NĐ trình bày có cho bà Bùi M 3.000.000 đồng mua gạch); bà NĐ khẳng định tiền công xây nhà do bà Bùi M trả trực tiếp cũng như bà Bùi M là người trả tiền vật liệu xây dựng mua ở cơ sở Lý Lan. Lời trình bày này của bà NĐ cũng phù hợp với lời trình bày của ông Dương Thanh Quan tại giấy xác nhận ngày 15/10/2021 thể hiện ông BD1 và bà Bùi M là người thuê và trả tiền công xây dựng căn nhà tranh chấp cho ông Quan với số tiền 34.250.000 đồng (BL 49).

Theo giấy xác nhận ngày 22/10/2021 của ông Ngô Thanh Phong trình bày chỉ có bà NĐ và bà Bùi M sinh sống tại ngôi nhà số 219/14 ấp K2, xã K. Sau khi bà Bùi M chết, bà NĐ vẫn tiếp tục sinh sống một mình tại ngôi nhà đó đến năm 2017 nhưng ông Phong không có xác nhận bà NĐ là chủ sở hữu ngôi nhà này. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện X đối với bà Trần Thị Thu Nga (là trưởng ấp K2, xã K thời điểm năm 2011) thì bà Nga cho rằng “lúc đó bà Bùi M có đến nhờ xác nhận cho bà NĐ để bà NĐ được cấp sổ hộ khẩu. Theo quy định lúc đó thì đương sự ở ổn định 06 tháng thì được xác nhận để cấp hộ khẩu mà bà NĐ và bà Bùi M đã ở nhà đó khoảng 01 năm nên bà mới xác nhận vào đơn”. Căn cứ biên bản xác minh ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện X đối với Ủy ban nhân dân xã K, huyện X thì vào ngày 29/8/2011 Ủy ban nhân dân xã K có xác nhận đơn đề nghị xác nhận nhà ở, đất ở hợp pháp của bà NĐ thì đây là mẫu đơn để người dân được cấp sổ hộ khẩu mới, việc căn nhà do ai xây dựng, thuộc sở hữu của ai thì Ủy ban nhân dân xã K không rõ.

Như vậy, từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đều không chứng minh được việc bà NĐ được ông BD1 và bà Bùi M tặng cho căn nhà mà các bên đang tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc yêu cầu ông BD2 trả lại căn nhà trên đất tranh chấp là phù hợp với qui định của pháp luật.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 543 tờ bản đồ số 14 giữa ông BD2 với ông Trần Văn Hây và bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy thời hạn 02 năm từ ngày 01/9/2020 đến ngày 01/9/2022 do các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà NĐ kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên, cần điều chỉnh phần quyết định của bản án sơ thẩm cho đúng với yêu cầu của đương sự.

[7]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[8]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà NĐ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 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]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa ông BĐ1 với ông BĐ2 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 598,9 m² thuộc thửa 543 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã K, huyện X, tỉnh Y.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc yêu cầu ông BĐ2 trả lại căn nhà nằm trên một phần thửa đất 543 tờ bản đồ số 14 nêu trên có kết cấu như sau:

- Nhà chính: (01 tầng) cấp 4 khung bê tông cốt thép, tường xây gạch viên lát gạch Ceramic 500 x 500 milimet, mái lợp tole tráng kẽm, trần nhựa. Nhà có chiều dài 5m, rộng 6,8m và dài 11,2m rộng 9,2m; tổng diện tích 137,04 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%.

- Nhà phụ: khung cột bê tông cốt thép chôn chân nền đất, vách gỗ, mái lợp tole Fibro xi măng, không trần. Nhà có chiều dài 3m, rộng 4,5m diện tích 13,5 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 30%.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Bà NĐ phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà NĐ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tạm ứng án phí bà NĐ đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007232 ngày 20/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, Bến Tre.

Bà NĐ phải chịu án phí có giá ngạch là 10.043.000 đồng (mười triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà NĐ phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà NĐ đã nộp theo biên lai thu số 0008385 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Y.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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

lỗi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

“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, có 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 và 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”.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng