TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 248/2025/DS-PT
Ngày: 24-6-2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Toàn

Các thẩm phán: Bà Lê Kim Đó

Ông Nguyễn Trung Hưng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thu Sương- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 372/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 435/2025/QĐ-PT ngày 29/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 486/2025/QĐ-PT ngày 12/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc Đ, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số C, khu B, ấp T, xã B, H. V, T. Đ.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2025):

1.1. Chị Lê Thanh T, sinh năm 2000

Địa chỉ: B tổ A, khu phố F, phường T, Tp ., T. Đ

1.2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, tổ A, khu phố F, phường T, Tp ., T. Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Vi Thị P- Đoàn Luật sư tỉnh Đ

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị M, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số C, khu B, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà M: Anh Nguyễn Vũ Minh Q, sinh năm 2002 (Văn bản ủy quyền ngày 02/6/2025);

Địa chỉ: Ấp B, xã P, H. Đ, T. Đ

Địa chỉ liên hệ: 2 N, phường Q, Tp ., T. Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Thái Xuân T1- Đoàn Luật sư tỉnh Đ

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

3.1. Bà Dương Ngọc L, sinh năm 1970;

3.2. Chị Hồ Thị Kim N, sinh năm 1993;

3.3. Chị Hồ Kim N1, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số C, khu B, ấp T, xã B, H. V, T. Đ

4. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị M, sinh năm 1960

(Chị T, ông Đ, bà M, ông Q, bà L, chị N1 có mặt; anh H, chị N vắng mặt; Luật sư Phường, Luật sư T1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn ông Hồ Ngọc Đ trình bày:*

Ông Hồ Văn L1 và bà Nguyễn Thị N2 là ông bà nội của ông, sinh thời ông bà nội ông sinh được ba người con tên Hồ Tấn H1, Hồ Thanh L2 và Hồ Thị M. Ông H1 là cha ruột của ông, mẹ ông là Trần Thị D. Ông nội ông chết sau giải phóng còn bà nội ông là bà Nguyễn Thị N2 chết năm 2017, cha ông Hồ Tấn H1 chết năm 2008; chú ông Hồ Thanh L2 chết năm 2011, hiện nay chỉ còn mình cô của ông là bà Hồ Thị M. Sau khi ông nội ông chết, bà nội ông có tạo lập được khu đất tại Khu B, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Sau đó bà nội ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 83, 84, tờ bản đồ số 4, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Trên hai thửa đất này cha mẹ ông cùng các em của ông sinh sống cùng bà nội. Đến năm 1992, ông lập gia đình và được bà

nội cho một lô đất để ông xây nhà trên đất. Năm 1995, ông xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích khoảng 170m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã B mà bà nội ông cho để gia đình sinh sống từ đó cho đến nay, hàng năm ông vẫn thực hiện việc nộp thuế cho Nhà nước. Khi bà nội ông cho ông thì cả gia đình không ai có ý kiến gì, kể cả cô ông là bà Hồ Thị M cũng công nhận việc bà nội ông đã cho ông đất để cất nhà.

Đến năm 1997, cô ông là bà Hồ Thị M mâu thuẫn với chồng nên bà M đã dẫn cả con cái về ở cùng bà nội bên cạnh nhà của ông. Sau này, ông có nói bà nội đi làm thủ tục tách phần diện tích đất mà bà đã cho ông để làm sổ đỏ thì bà M ngăn cản vì cho rằng nếu tách ra cho ông thì ông sẽ đem bán nên bà nội không tách sổ cho ông nữa, chính vì bà M nói vậy nên ông cũng không thúc giục bà nội nữa mà tiếp tục ở trên đất cho tới nay. Đến năm 2017, khi bà nội mất ông có nói bà M tách sổ phần đất mà bà nội đã cho ông xây dựng nhà từ năm 1995 đến nay để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác. Do là người thân nên ông cũng không dám thúc giục.

Đến tháng 6/2023, ông có làm đơn xin đăng ký cấp nước sạch để gia đình sử dụng thì UBND không xác nhận cho ông và nói với ông là về làm thủ tục tách thửa đất phần diện tích mà gia đình ông đang ở sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì UBND xã mới xác nhận. Ông về nói với bà M thì bà M nói không tách được. Sau này ông mới biết bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào năm 2016. Tuy nhiên, việc bà M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lúc bà nội tôi tuổi đã cao, không còn khả năng nhận thức và không có giấy khám sức khỏe chứng minh bà Nguyễn Thị N2 có năng lực nhận thức để ký hợp đồng tặng cho bà M nên ông nghi ngờ bà N2 bị ép buộc điểm chỉ và họ tên bà N2 là do bà M tự ghi. Hơn nữa khi bà N2 cho bà M không ai biết nên Hợp đồng tặng cho không có giá trị pháp lý.

Sau đó, ông có làm đơn đến UBND xã B để giải quyết thì tại phiên hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông và bà M ngày 26/10/2023, tại biên bản hòa giải này bà M cũng thừa nhận bà nội ông là bà N2 có cho ông mảnh đất cất nhà từ năm 1995 cho đến nay và chỉ đề nghị đo cho ông 45m^2 nên hai bên không thống nhất được việc giải quyết vụ án do ông đã xây dựng nhà trên phần diện tích đất khoảng 170m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, xã B, huyện V từ năm 1995 cho đến nay và ông đều đóng thuế cho Nhà nước hàng năm.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết công nhận cho ông quyền sử dụng đất khoảng 170m^2 đất thuộc một

phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 tại xã B, huyện V mà bà nội ông là bà Nguyễn Thị N2 đã cho từ năm 1995 đến nay.

Buộc bà Hồ Thị M phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, xã B, huyện V để ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay theo Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 720/2024 ngày 23/4/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện V thực hiện thì phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích sử dụng thực tế là 151,5m^2 được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1). Vì vậy, ông yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất có diện tích 151,5m^2 được giới hạn bởi các mốc (12,3,4,5,6,7,8,1) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Hồ Thị M phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, xã B, huyện V để ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; đo vẽ và Thẩm định giá ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn bà Hồ Thị M trình bày:*

Quá trình làm việc cho đến phiên hòa giải bà Hồ Thị M đồng ý với giá trị đất tranh chấp đối với diện tích thực tế 151,5m^2 được thẩm định giá có giá thành tiền là 575.700.000đ và công trình nhà đã xây dựng là 256.911.000đ. Nhưng bà không chấp nhận diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng mình được cho là 151,5m^2 vì bà chỉ cho nguyên đơn diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 9m. Tổng diện tích là 45m^2. Quy ra tiền là 171.000.000đ (tiền đất) + 256.911.000đ (công trình xây dựng) = 427.911.000đ. Nếu phải đưa vụ án ra xét xử, bà yêu cầu được lấy lại 151,5m^2 đất đền bù cho nguyên đơn 45m^2 đất và công trình xây dựng theo giá trị tài sản đã được định giá tại chứng thư.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M thay đổi ý kiến không đồng ý thanh toán giá trị bằng tiền đối với nhà và đất cho ông Hồ Ngọc Đ, chỉ đồng ý đo cắt cho ông Đ 45m^2 như bản cam kết, phần diện tích vượt quá của 45m^2 mà gia đình ông Đ xây lấn ra, bà M yêu cầu ông Đ phải trả lại cho bà để bà cho con cái. Bà xác định bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án này, không yêu cầu đo vẽ và thẩm định giá lại tài sản.

Ngoài ra, bà M không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ xem xét theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Ngọc L, chị Hồ Thị Kim N, chị Hồ Kim N1 trình bày:*

Bà L, chị N và chị N1 là vợ và con của ông Đ, quá trình làm việc và tại phiên tòa cùng thống nhất với lời trình bày của ông Đ và xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 147, 157, 164, 227, 228, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sựĐiểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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.

- Căn cứ Điều 166, 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 461 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 459, Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMTngày 30/6/2021 của Bộ T3, quy định về thành phần hồ sơ cần có để làm thủ tục đăng ký biến động hoặc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Ngọc Đ về việc công nhận cho ông Đ được quyền quản lý và sử dụng phần diện tích đất thực tế có diện tích 151,5m^2 được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1) theo Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 720/2024 ngày 23/4/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện V đo vẽ thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 206955 cho bà Hồ Thị M do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp vào ngày 05/02/2021 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa bà Nguyễn Thị N2 với ông Hồ Ngọc Đ từ năm 1995. Ông Đ có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để bổ sung hoàn thiện các thủ tục về đất đai đối với phần đất nêu trên để hoàn thiện việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. (Có kèm theo Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số

720/2024 ngày 23/4/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện V).

Buộc Bà Hồ Thị M phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 206955 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Hồ Thị M do vào ngày 05/02/20212 cho ông Hồ Ngọc Đ để ông Đ thực hiện việc kê khai, đăng ký tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được công nhận. Trường hợp bà Hồ Thị M không cung cấp hoặc cơ quan có thẩm quyền không thu hồi được giấy chứng nhận nói trên thì việc kê khai, đăng ký tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân.

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

- Ngày 27/9/2024 Bị đơn bà Hồ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo hướng phần đất của ông Đ được bà N2 cho có diện tích 45m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện V theo tờ cam kết ngày 16/8/2006.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

** Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Đ:*

Giao dịch tặng cho giữa bà N2 và ông Đ từ năm 1992, ông Đ xây nhà năm 1995. Tuy không lập thành văn bản nhưng đây là sự kiện có thật.

Thời điểm bà N2 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M không có giấy chứng nhận tâm thần, bà N2 không biết chữ nên đề nghị xem xét. Giấy cam kết chỉ có bà N2 và bà M ký nên không đúng sự thật. Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất bà M cũng không trung thực, không trình bày về phần diện tích đất ông Đ sử dụng.

Ông Đ sử dụng đất ổn định lâu dài, đây là tài sản duy nhất của gia đình ông Đ, trường hợp ông Đ phải di dời sẽ không có điều kiện để tạo dựng cuộc sống mới. Do đó, việc công nhận giao dịch tặng cho giữa bà N2 và ông Đ thể hiện tính nhân văn của pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

** Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà M:*

Ông Đ cho rằng đất do bà N2 tặng cho năm 1992, đến năm 1995 xây nhà ở. Tuy nhiên ông Đ không đưa ra được giấy tờ chứng minh cho việc tặng cho này.

Khi bà N2 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M thì bà N2 có yêu cầu bà M làm một tờ xác nhận về việc cho ông Đ 45m^2 đất, do không hiểu pháp luật nên chỉ viết giấy tay tuy nhiên đã thể hiện đầy đủ ý chí của bà N2.

Ông Đ cho rằng xây căn nhà lá trên diện tích đất 151,5m^2 là không hợp lý. Hiện ông Đ chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích ông Đ sử dụng. Đối với các văn bản của người làm chứng không có chứng thực chữ ký của cơ quan có thẩm quyền, Tòa án sơ thẩm cũng không triệu tập lấy lời khai người làm chứng nên những lời khai này không có cơ sở để chấp nhận.

Căn cứ theo văn bản của Phòng tài nguyên và môi trường huyện V thể hiện ông Đ xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp, xây dựng trên đất của bà M và không đủ điều kiện tách thửa. Do đó Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu tuyên cho tách thửa là không phù hợp quy định của pháp luật.

Bà M nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 2007 và đã được cấp GCNQSDĐ. Trong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, địa phương đã tiến hành niêm yết công khai hồ sơ cấp đổi, ông Đ không có tranh chấp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M đồng ý thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất 45m^2 và giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Đ theo chứng thư thẩm định giá.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật

Về đường lối giải quyết vụ án:

Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ và xác định giao dịch

tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N2 và ông Đ chỉ bằng miệng nên về hình thức không phù hợp quy định pháp luật, tuy nhiên bà N2 đã giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng và xây dựng nhà kiên cố cùng vợ con sinh sống ổn định trên đất từ năm 1995 đến nay, do đó giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N2 với ông Đ mặc dù không được lập thành văn bản nhưng các bên đã thực hiện hiện xong nên công nhận giao dịch này có hiệu lực là phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên, diện tích đất 151,5m^2 đang tranh chấp nằm trên phần đất nông nghiệp, theo công văn 439/BC-PTNMT ngày 22/8/2024 của Phòng TN&MT huyện V thì phần đất tranh chấp có diện tích 151,5m^2 theo Quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đ về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện V thì phần đất nêu trên được quy hoạch đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất giao thông. Tuy nhiên, không đủ điều kiện để tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ (nay là Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024), do đó không đủ điều kiện để giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng nhưng cấp sơ thẩm lại giải quyết công nhận hợp đồng tặng cho và giao cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là không phù hợp quy định pháp luật và sẽ khó khăn trong quá trình thi hành án.

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà M. Sửa bản án sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo hướng giao nhà đất cho bà M quản lý sử dụng và có trách nhiệm thanh toán lại ông Đ giá trị theo giá Tòa đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bả Hồ Thị M làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, anh Nguyễn Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về yêu cầu của các đương sự:

Nguyên đơn ông Hồ Ngọc Đ cho rằng ông được bà nội là bà Nguyễn Thị N2 cho một nền đất để cất nhà khi ông lập gia đình vào năm 1995 với diện tích khoảng 170m^2, nguyên đơn đã cất nhà ở ổn định cùng vợ và 02 con, không có tranh chấp với ai kể cả cô ruột là bị đơn bà Hồ Thị M, chỉ cho đến khi nguyên đơn muốn đăng ký xin cấp nước sạch, Nhà nước yêu cầu ông phải tách khẩu, có quyền sử dụng đất riêng thì mới đủ điều kiện để được cấp nước máy sử dụng, từ đó ông đã yêu cầu bà M tạo điều kiện cho ông tách thửa đất nhưng bà M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Hiện nay qua đo vẽ, diện tích sử dụng thực tế của toàn bộ căn nhà là 151,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện V, vì vậy nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn phần diện tích này để tiếp tục sinh sống vì ngoài phần nhà đất này, nguyên đơn và gia đình không có nhà dất nào khác.

Về phía bị đơn bà M thừa nhận việc bà N2 có cho nguyên đơn đất nhưng chỉ cho 45m^2 (ngang 5m, dài 9m) theo giấy cam kết giữa bị đơn và bà N2 từ năm 2006 mà bị đơn đã cung cấp cho Tòa án. Phần còn lại là do trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn đã lấn dần ra. Việc nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích đất 151,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã B bị đơn không đồng ý. Bị đơn chỉ đồng ý cắt cho nguyên đơn 45m^2 đất trong tổng diện tích mà bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã B, đồng thời buộc nguyên đơn trả lại phần diện tích còn lại cho bị đơn.

[4.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 151,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện V là của bà Nguyễn Thị N2 (bà nội ông Đ) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, đến năm 1995 cho nguyên đơn ông Đào P1 diện tích đất đang tranh chấp để xây nhà sinh sống, đến năm 2007 bà N2 tặng cho bà Hồ Thị M toàn bộ thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã B theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã B chứng thực ngày 15/10/2007 và bà M được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 206955 ngày 05/02/2021.

Đối với việc xây nhà của ông Đ, qua xác minh tại chính quyền địa phương cung cấp, ông Đ xây nhà không có giấy phép xây dựng của địa phương do thời

điểm năm 1995 chỉ cần người sử dụng báo miệng hoặc làm đơn tay để xin, đối với thời điểm sinh sống năm 1995 được Trưởng ấp T, xã B, huyện V có thời gian công tác tại địa phương từ năm 2009- 2019 xác nhận tại biên bản làm việc ngày 21/6/2024 (BL 121) và sự xác nhận của một số người dân xung quanh về thời gian sinh sống tại địa phương của ông Đ trước khi bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 124-134). Từ lúc ông Đ được cho đất, cất nhà sinh sống cùng bà N2 và bà M đến nay các bên đương sự không có tranh chấp được bị đơn bà M thừa nhận việc sinh sống trên đất của gia đình ông Đ, giữa bà và ông Đ không có tranh chấp về việc yêu cầu ông Đ trả lại quyền sử dụng đất, thời điểm ông Đ sinh sống, xây nhà trên đất bà N2 còn sống, bà N2 biết và đồng ý. Từ đó có căn cứ xác định, mặc dù không có hợp đồng tặng cho giữa bà N2 và ông Đ bằng giấy tờ, nhưng việc ông Đ đã được bà N2 cho một nền đất cất nhà từ khoảng năm 1995 đến nay thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, xã B, huyện V là có thật.

Đối với ý kiến của bị đơn bà M cho rằng, bà N2 có cho ông Đ một nền đất cất nhà nhưng chỉ có diện tích 45m^2 (ngang 5m x dài 9m) theo tờ cam kết ngày 16/08/2006 có lăn tay và viết tên của hai người Nguyễn Thị N2 và Hồ Thị M (BL 141), phần đất dư ra là do ông Đ lấn chiếm của bà, vì vậy bà M chỉ đồng ý cho ông Đ phần đất 45m^2 như trong tờ cam kết. Xét thấy, vào năm 2006 bà N2 vẫn còn sống, bà M khi đó chưa được tặng cho đất nên chưa có quyền gì về quyền sử dụng đất, nếu giấy tặng cho này có giá trị thì phải là giấy được lập giữa bà N2 với ông Đ, trong khi nội dung này ông Đ không được biết. Mặt khác khi Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp, bà M không chỉ được chính xác phần mốc ranh mà bà xác định bà N2 đã cho ông Đ (45m^2), phần đất theo bà M chỉ dẫn nếu đối chiếu với hiện trạng sử dụng chỉ là một phần sân trước của căn nhà, do đó lời trình bày này của bà M không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ nên không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy bà M không phải là người đã tặng cho đất ông Đ và vào thời điểm bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đã sinh sống trên đất, bà M biết việc ông Đ được bà N2 cho đất nhưng vẫn cố ý đăng ký kê khai toàn bộ, kể cả phần đất ông Đ đã được bà N2 tặng cho mà không thông báo cho ông Đ biết là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông Đ không yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N2 và ông Đ chỉ bằng miệng nên về hình thức không phù hợp quy định pháp luất, tuy nhiên bà N2

đã giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng và xây dựng nhà kiên cố cùng vợ con sinh sống ổn định trên đất từ năm 1995 đến nay được bị đơn thừa nhận, từ đó cho thấy, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N2 với ông Đ mặc dù không được lập thành văn bản nhưng các bên đã thực hiện hiện xong. Do đó, công nhận giao dịch này có hiệu lực là phù hợp theo quy định tại Điều 461, 463 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, 459 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3, Điều 73 Luật đất đai năm 1993 và Điều 166, 167, 168 và 188 của Luật đất đai2013.

Tuy nhiên, diện tích đất 151,5m^2 đang tranh chấp nằm trên phần đất nông nghiệp, theo công văn 439/BC- PTNMT, ngày 22/8/2024 của Phòng TN&MT huyện V thì phần đất tranh chấp có diện tích 151,5m^2 theo Quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đ về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện V thì phần đất nêu trên được quy hoạch đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất giao thông. Tuy nhiên, không đủ điều kiện để tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ. Do đó không đủ điều kiện để giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng mà giao đất và toàn bộ công trình xây dựng trên đất cho bà M quản lý sử dụng và có trách nhiệm thanh toán lại ông Đ giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 189/2024/TĐG-CT ngày 13/6/2024 của Công ty Cổ phần T4 832.611.000 đồng (trong đó giá trị đất là 575.700.000 đồng và giá trị nhà là 256.911.000 đồng) là phù hợp quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất tranh chấp ông Đ được bà N2 tặng cho và xây dựng nhà, sinh sống ổn định từ năm 1995 đến nay, tức là trước thời điểm Nghị định số 01/2017/NĐ-CP06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cũng như Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa đất có hiệu lực pháp luật thi hành. Do đó, không áp dụng quy định tại các văn bản này để giải quyết trong vụ án mà căn cứ vào các quy định có liên quan của Luật nội dung để công nhận hợp đồng tặng cho và giao quyền quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp cho ông Hồ Ngọc Đ là không phù hợp quy định pháp luật và sẽ khó khăn trong quá trình thi hành án. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao nhà đất cho bà M quản lý sử dụng và có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cho ông Đ.

Do giao bà M được quyền quản lý sử dụng đất và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, nhằm tránh phát sinh tranh chấp, giải quyết dứt điểm vụ án, đảm bảo quyền của người được sở hữu, sử dụng nên buộc những người đang sinh sống, cư trú tại căn nhà số C, khu B, ấp T, xã B tọa lạc trên thửa đất số 84, tờ bản

đồ số 4 xã B, huyện V gồm: ông Hồ Ngọc Đ, bà Dương Ngọc L, chị Hồ Thị Kim N, chị Hồ Kim N1 phải di dời ra khỏi nhà và đất nêu trên để bà M thực hiện quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm 7.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ; chi phí Thẩm định giá tài sản là 30.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần vì vậy bị đơn bà Hồ Thị M phải chịu. Ông Đ đã nộp tạm ứng các chi phí trên, do đó bà M có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 37.000.000đ *(Ba mươi bảy triệu đồng)* cho ông Hồ Ngọc Đ.

[6] Về án phí:

Bị đơn bà Hồ Thị M có đơn xin miễn án phí và thuộc đối tượng người cao tuổi nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà M.

Hoàn trả ông Hồ Ngọc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai thu tiền số 0005692 ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Đ phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà M phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận phần phù hợp.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những 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 bà Hồ Thị M; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, khoản 2, 3 Điều 296, 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự

- Căn cứ Điều 461, 463 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 168 và 188 của Luật đất đai2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc Đ về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" đối với bà Hồ Thị M.

Công nhận cho bà Hồ Thị M được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 151,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 206955 ngày 05/02/2021 do bà Hồ Thị M đứng tên được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1) theo Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 720/2024 ngày 23/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh V và sở hữu căn nhà trên đất.

Buộc bà M có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Hồ Ngọc Đ giá trị diện tích đất 151,5m^2 và căn nhà trên đất với số tiền là 832.611.000 đồng *(T2 trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười một ngàn đồng)*. Trong đó giá trị đất là 575.700.000 đồng và giá trị nhà là 256.911.000 đồng.

Buộc ông Hồ Ngọc Đ, bà Dương Ngọc L, chị Hồ Thị Kim N, chị Hồ Kim N1 phải di dời ra khỏi căn nhà số C, khu B, ấp T, xã B, huyện V để bà Hồ Thị M thực hiện quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 37.000.000 đồng. ông Đ đã nộp tạm ứng chi phí này, vì vậy buộc bà M phải hoàn trả lại cho ông Đào 37.000.000đ *(Ba mươi bảy triệu đồng)* chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Bà M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả ông Hồ Ngọc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* tại biên lai thu tiền số 0005692 ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Kể từ ngày án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Văn Toàn