

Bản án số: 104/2017/DS-PT  
Ngày: 29 - 9 - 2017  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Đào Đức Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu:** Bà Trần Thị Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2017/TLPT-DS ngày 03/8/2017, về tranh chấp “hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2017/QĐ-PT ngày 31/8/2017, giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: Ông Trần Minh L1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 137 Ô1 tổ 16 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

**2.** Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1940 và bà Trần Thị G, sinh năm 1941; Cùng địa chỉ: Số nhà 137ô1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ nơi ở: 1B ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Ông Đ có mặt, bà G vắng mặt).

**3.** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

**3.1.** Ông Trần Hồng L2, sinh năm 1962 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Số nhà 72A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

**3.3.** Ông Nguyễn T1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

3.4. Bà Trần Kim N, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Số nhà 5/17A ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

**4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Trần Anh T2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số nhà 445 tổ 4 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

4.2. Ông Dương Hữu L2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 11, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4.3. Bà Trần Thị Thu T3, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà 139 Ô1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

4.4. Ông Trần Minh H2, sinh năm 1971 và bà Trần Thị T4, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Số nhà 397 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Trần Văn Đ là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh L1 trình bày: Ông L1 là con ruột của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G, ông L1 sống cùng ông Đ và bà G từ nhỏ trong căn nhà cũ của ông Đ, bà G trên thửa đất số 108 (cũ 105) tờ bản đồ số 75 (cũ 9) diện tích 1.497m<sup>2</sup> (sau khi cấp đổi có diện tích 1.686,6m<sup>2</sup>) thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo giấy chứng nhận QSD đất số CD 665559 ngày 21/6/2016 của UBND huyện Đ).

Năm 1999 ông Đ, bà G chia cho các con quyền sử dụng đất, ông L1 được chia cho diện tích 499m<sup>2</sup> (Qua đo đạc thực tế diện tích 549.1m<sup>2</sup>) cùng căn nhà trên đất. Việc cho tặng này chỉ nói miệng, ông Đ và bà G đã giao nhà và đất cho ông L1 quản lý sử dụng. Do căn nhà cũ hư hỏng, năm 2005 ông L1 sửa chữa lại toàn bộ căn nhà và xây dựng thêm căn nhà bếp như hiện nay, ông Đ và bà G biết mà không có ý kiến gì về việc ông L1 xây dựng và sửa chữa nhà.

Ngày 04/12/2007, ông Đ và bà G làm giấy tay “đơn cho đất” có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Do ông Đ, bà G không tách thửa hoàn thành thủ tục tặng cho nên ông L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung như “Đơn cho đất” ngày 04/12/2007.

Ngày 7/11/2016 ông L1 có đơn thay đổi nội dung yêu cầu, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng tặng cho ngày 4/12/2007 giữa ông và ông Đ, bà G đối với phần đất có diện tích 174.9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 108 tờ bản đồ số 75 thị trấn Đ, vị trí tứ cận như tại sơ đồ vị trí ngày 26/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Đối với diện tích còn lại ông L1 đồng ý trả lại cho ông Đ, bà G không yêu cầu bồi thường về công trình ông L1 xây dựng trên đất.

- Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án, ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G trình bày: Năm 1999 vợ chồng ông bà có chia cho các con quyền sử dụng đất đúng như ông L1 trình bày, theo đó ông L1 được chia cho phần đất có diện

tích 499m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc 549.1m<sup>2</sup>) thửa số 108 (cũ 105) tờ bản đồ số 75 (cũ 09), ông bà đã giao đất cho ông L1 quản lý sử dụng như ông L1 trình bày. Năm 2007 vợ chồng ông có làm giấy tay cho đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận. Do vợ chồng ông L1 ngỗ nghịch, không tôn trọng vợ chồng ông Đ bà G đồng thời ông L1 không thực hiện điều kiện tặng cho là cấp dưỡng hàng tháng cho vợ chồng ông bà nên ông bà không chấp nhận yêu cầu của ông L1, đồng thời ông bà có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông L1 vô hiệu, buộc ông L1 phải giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích theo thực tế sử dụng là 549,1m<sup>2</sup> thửa số 108 tờ bản đồ số 75 thị trấn Đ; Căn nhà tự diện tích 41m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông Đ, trong giấy tặng cho đất không có cho căn nhà nên yêu cầu ông L1 phải trả lại căn nhà cho ông bà; Đối với căn nhà bếp diện tích 26m<sup>2</sup> do vợ chồng ông L1 tự xây dựng, ông, bà chấp nhận trả lại chi phí xây dựng bằng giá trị hiện tại cho ông L1 để ông bà được quyền sở hữu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Trần Kim N trình bày: Bà N là vợ ông L1, năm 2000 bà kết hôn với ông L1 và về ở trên đất do ông Đ bà G cho. Nay bà thống nhất theo ý kiến của ông L1, không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

+ Ông Nguyễn T1 trình bày: Ông T1 là người thuê nhà của ông L1, ông L1 cho ông T1 thuê nhà theo tháng. Trong quá trình thuê nhà, ông T1 không đầu tư xây dựng nhà, vật kiến trúc gì trên đất, nếu Tòa án xử nhà, đất giao cho ai thì ông tự nguyện trả, không có yêu cầu gì.

+ Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Trần Hồng L2 và bà Lê Thị H1 trình bày: Vào năm 2008, vợ chồng ông L có nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Đ, bà G toàn bộ phần đất đã được UBND huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận QSD đất số R 557679. Vợ chồng ông L đã giao tiền đủ nhưng chưa nhận đất và chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, lý do các con ông Đ đang sử dụng đất. Ông L2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà G với ông L1. Trong quá trình tố tụng thì ông Đ, bà G có yêu cầu phản tố nội dung như yêu cầu độc lập của ông L2, bà H1 nên ông L2 và bà H1 xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

- Người làm chứng ông T2, bà T3, ông H2, bà T4 trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà giữa ông Đ, bà G với ông L1 là có thật, căn nhà cũ trên đất đã hư hỏng, căn nhà như hiện tại là do ông L1 sửa chữa, xây dựng lại, việc sửa chữa, xây dựng nhà của ông L1, ông Đ và bà G biết nhưng không có ý kiến gì.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688, Điều 129, Điều 149 Bộ luật dân sự 2015; Điều 722; 724; 725; 726 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị định

326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh L1 về việc yêu cầu công nhận một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tay ghi ngày 04/12/2007 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với bên nhận tặng cho là ông Trần Minh L1 ghi tiêu đề "Đơn cho đất" được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận vào ngày 04/12/2007.

2. Công nhận cho ông Trần Minh L1 được quyền sử dụng 174,9m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm 67m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 107,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ cùng căn nhà và vật kiến trúc có trên đất, theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 26/9/2016, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 108 (từ tọa độ 4, 4A, 4B đến 8A) có chiều dài 18,20+ 7,62+ 11,29 =37,11m.

- Phía Nam giáp đất ông Đ (tọa độ từ điểm 5, 6, 7A, 7 đến điểm 8) có chiều dài 8,08+19,31+9,80= 37,19m.

- Phía Đông giáp đường nông thôn có chiều dài 5,32m.

- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 108 (tọa độ từ điểm 8 đến điểm 8A) có chiều dài 3,34m.

Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665559 vào sổ cấp giấy số CH 10051 ngày 21-6-2016 do ông Trần Văn Đ đứng tên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G: Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tay ghi ngày 04-12-2007 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với bên nhận tặng cho là ông Trần Minh L1 ghi tiêu đề "Đơn cho đất" được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận vào ngày 04/12/2007.

Ông Trần Minh L1, bà Trần Kim N chấp nhận giao trả lại cho ông Đ, bà G diện tích đất là 374,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, cùng cây trồng và căn nhà vệ sinh trên đất, theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 26-9-2016 đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Đ (từ tọa độ 1, 2 đến 3) có chiều dài 27,13+ 22,19 =49,32m.

- Phía Nam giáp đất ông Đ và một phần đất được công nhận cho ông L1 (tọa độ từ điểm 4, 4A, 4B, 8A, 8 đến điểm 9) có chiều dài 18,20 + 7,62 + 11,29 + 3,34 + 10,68 = 51,13m.

- Phía Đông giáp đường nông thôn có chiều dài 6,56m.

- Phía Tây giáp thửa đất số 107 (tọa độ từ điểm 1, 10 đến điểm 9) có chiều dài 9,44m.

Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665559 vào sổ cấp giấy số CH 10051 ngày 21-6-2016 do ông Trần Văn Đ đứng tên.

Ông Đ, bà G và ông L1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được giao theo bản án này.

4. Bác yêu cầu của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tay ghi ngày 04/12/2007 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với bên nhận tặng cho là ông Trần Minh L1 ghi tiêu đề "Đơn cho đất" được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận vào ngày 04/12/2007 đối với diện tích đất 174,9m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm 67m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 107,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ và yêu cầu đòi ông L1 giao trả căn nhà có cấp 4 có diện tích 41m<sup>2</sup> trên đất.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng L2 và bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tay ghi ngày 04-12-2007 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với bên nhận tặng cho là ông Trần Minh L1 ghi tiêu đề "Đơn cho đất" được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận vào ngày 04/12/2007.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 19/6/2017 ông Trần Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

+ Yêu cầu hủy phần công nhận cho ông L1 quyền sử dụng 174,9m<sup>2</sup> (67m<sup>2</sup> đất ở và 107,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thửa 108 tờ bản đồ 75 thị trấn Đ cùng căn nhà và vật kiến trúc trên đất.

+ Công nhận cho vợ chồng ông Đ bà G QSD đất 549,1m<sup>2</sup> thửa 108 tờ bản đồ số 75 thị trấn Đ

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 4/12/2007 giữa ông Đ bà G với ông L1 vô hiệu.

+ Yêu cầu được sở hữu căn nhà cấp 4 và trả lại giá trị căn nhà cho ông L1.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Minh L1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Trần Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Đương sự xác nhận ông Nguyễn T1 đã không còn thuê nhà của ông L1 nữa và đã trả nhà cho ông L1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm;

việc chấp hành tổ tụng của những người tham gia tổ tụng tại cấp phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Về kháng cáo: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (giấy cho đất) ngày 04/12/2007 do ông Trần Văn Đ cho con trai Trần Minh L1 499m<sup>2</sup> thửa số 105 tờ bản đồ số 09 thị trấn Đ, huyện Đ nằm trong tổng diện tích đất sử dụng 1.497m<sup>2</sup>. Đơn cho đất do cả hai vợ chồng ông Đ bà G ký và đã được Ủy ban thị trấn Đ xác nhận (Thực tế ông L1 đang sử dụng tổng DT đất 549,1m<sup>2</sup>). Xét về hình thức của Đơn cho đất thấy rằng chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật do chưa công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, tuy nhiên đã được chính quyền địa phương xác nhận và các bên cũng thừa nhận việc cho đất theo nội dung đã lập như trên là hoàn toàn đúng. Như vậy đây là hợp đồng tặng cho thể hiện ý chí xác lập tự nguyện của các bên. Theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định pháp luật bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2 phần 3 nghĩa vụ trong giao dịch thì cần theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Xét đơn cho đất của ông Đ lập mặc dù có vi phạm về hình thức, nhưng đất đã được ông L1 thực hiện nhận ở, làm nhà trên đất lâu năm, quá trình ở vợ chồng ông L1 còn xây dựng thêm phần nhà bếp và ông Đ bà G cũng không ngăn cản. Tại thời điểm cho đất từ năm 2007 đến nay thời hiệu đã quá 02 năm mà ông Đ không có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu nên việc xác định thời hiệu cũng đã hết. Do vậy căn cứ khoản 2 điều 132 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng tặng cho không điều kiện do ông Đ lập có hiệu lực pháp luật cần công nhận. Do vậy kháng cáo của ông Đ đề nghị cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu “đơn cho đất” của ông đã lập và trả lại cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích đất và nhà mà ông L1 hiện đang sử dụng là không có căn cứ. Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận một phần hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất 174,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 108, tờ bản đồ số 75 đang đứng tên ông Trần Văn Đ nên cấp sơ thẩm chấp nhận phần khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Đối với phần yêu cầu của ông Đ buộc ông L1 phải trả lại cho ông nhà cấp 4 tọa lạc trên phần đất tranh chấp với lý do trong giấy cho đất ông không ghi cho nhà thì thấy rằng: Ông L1 đã sinh sống trong căn nhà này từ nhỏ và đến năm 2005 khi ông L1 lập gia đình ông Đ bà G đồng ý cho vợ chồng ông L1 ở trong nhà, sau đó vợ chồng ông L1 đã sửa chữa nhà, xây dựng thêm nhà bếp 26,2m<sup>2</sup> cùng trên diện tích đất đã cho, việc này ông Đ bà G không phản đối, xem như mặc nhiên đã đồng ý cho con. Hiện nay vợ chồng ông L1 không có chỗ ở khác. Như vậy trên giấy tờ cho đất không ghi cụ thể cho nhà nhưng nhà và đất là hai đối tượng liên quan với nhau, được xem như mặc nhiên cho con cả nhà và đất. Do vậy yêu cầu này của ông Đ cũng không có căn cứ để xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng: Đất tranh chấp thuộc thửa 108 tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ là đúng quy định.

Bị đơn ông Trần Văn Đ kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[II] Xét kháng cáo của ông Trần Văn Đ:

[1] Ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G là cha mẹ ruột của ông Trần Minh L1. Ông Đ, bà G và ông L1 đều thừa nhận vào năm 1999 ông Đ bà G cho ông L1 diện tích đất 499m<sup>2</sup> thửa 108 tờ bản đồ số 75 thị trấn Đ, huyện Đ, khi cho đã có căn nhà và công trình kiến trúc khác, việc cho không làm giấy tờ. Ngày 04/12/2007 ông Đ, bà G viết giấy tay cho ông L1 đất có xác nhận của UBND thị trấn Đ. Ngày 21/6/2016, UBND huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665559 thửa 108, tờ bản đồ số 75 thị trấn Đ, huyện Đ với diện tích đất 1.689,6m<sup>2</sup> trong đó có diện tích đất ông Đ, bà G tặng cho ông L1.

Việc ông Đ, bà G tặng cho ông L1 diện tích đất thửa số 108 tờ bản đồ số 75 thị trấn Đ, huyện Đ nêu trên là tự nguyện, việc cho đất từ năm 1999, xác nhận lại bằng Đơn cho đất năm 2007, các bên đã giao nhận đất từ ngày xác lập giao dịch tặng cho. Ông L1 đã đầu tư xây dựng sửa chữa nhà và công trình trên đất để ở ổn định cho đến nay, ông Đ bà G biết nhưng không phản đối. Ông L1 yêu cầu được quyền sở hữu sử dụng nhà ở và kiến trúc khác gắn liền với đất diện tích 174,9m<sup>2</sup> thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ, diện tích đất còn lại là 374,2m<sup>2</sup> ông đồng ý trả lại cho ông Đ bà G. Như vậy xác định ông Đ bà G đã tặng cho con là ông L1 quyền sử dụng đất như nêu trên là phù hợp pháp luật, phù hợp thực tế đó là cha mẹ cho con đất để ở, thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu cũng đã hết. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 là có căn cứ, theo đó, công nhận một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà G với ông L1, ông L1 được quyền sở hữu sử dụng nhà ở và kiến trúc khác gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 174,9m<sup>2</sup> thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ.

Đối với diện tích đất còn lại ông L1 đang sử dụng là 374,2m<sup>2</sup> thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ, ông L1 đồng ý trả lại cho ông Đ, bà G. Việc trả lại diện tích đất này tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận, chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đ bà G tuyên bố vô hiệu đối với phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 374,2m<sup>2</sup> thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ nêu trên, ông L1 bà N có nghĩa vụ trả lại diện tích đất này cho ông Đ bà G.

(Các diện tích đất nêu trên thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 26/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

[2] Ông Đ bà G cho rằng do ông L1 không thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng nên không tách thửa sang tên cho ông L1 đất tặng cho, ông L1 không đồng ý. Xét hợp đồng tặng cho không thể hiện điều kiện này, ông L1 không đồng ý đây là điều kiện để được tặng cho nhà và đất, ông Đ bà G không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để xem xét trong vụ án.

[3] Đối với yêu cầu về quyền sở hữu nhà: Khi ông Đ bà G tặng cho ông L1 đất thì đã có căn nhà trên đất, ông L1 đã đầu tư sửa chữa, xây dựng thêm nhà và kiến trúc trên đất để ở ổn định cho đến nay, ông Đ, bà G không phản đối việc sửa chữa, xây dựng thêm nhà và kiến trúc trên đất để sử dụng, hơn nữa nhà gắn liền với đất không thể tách rời. Như vậy có căn cứ xác định ông Đ bà G đã tặng cho ông L1 cả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Đ bà G là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

[4] Chi phí đo vẽ, định giá: Ông L1 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[5] Án phí sơ thẩm: Ông Đ bà G phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi; ông L1 không phải chịu.

[6] Án phí phúc thẩm: Ông Đ phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 149 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị định 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh L1 về việc yêu cầu công nhận một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007 giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với ông Trần Minh L1.

Ông Trần Minh L1 được quyền sở hữu sử dụng nhà và vật kiến trúc gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 174,9m<sup>2</sup> (trong đó có 67m<sup>2</sup> đất ở và 107,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 26/9/2016), đất có tứ cận:

- Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 108 (tọa độ từ điểm 4, 4A, 4B đến 8A).

- Nam giáp đất ông Đ (tọa độ từ điểm 5, 6, 7A, 7 đến 8).
- Đông giáp đường (tọa độ từ điểm 4 đến 5), dài 5,32m.
- Tây giáp giáp phần còn lại của thửa đất số 108 (tọa độ từ điểm 8 đến 8A), dài 3,34m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G về việc: Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007 giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với ông Trần Minh L1 đối với diện tích đất 174,9m<sup>2</sup> (trong đó có 67m<sup>2</sup> đất ở và 107,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ, và yêu cầu ông Trần Minh L1 giao trả căn nhà có cấp 4 có diện tích 41m<sup>2</sup> trên đất (thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 26/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ), vị trí tứ cận thể hiện như Điều 1 của quyết định của bản án này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G: Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007 giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với ông Trần Minh L1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 374,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ.

Ông Trần Minh L1, bà Trần Kim N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G quyền sử dụng diện tích đất 374,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 75 thị trấn Đ, huyện Đ cùng cây trồng và vật kiến trúc trên đất (theo sơ đồ vị trí ngày 26/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ), đất có tứ cận:

- Bắc giáp đất ông Đ (tọa độ từ điểm 1, 2 đến 3).
- Nam giáp đất ông Đ và một phần đất được công nhận cho ông L1 (tọa độ từ điểm 4, 4A, 4B, 8A, 8 đến 9).
- Đông giáp đường nông thôn (tọa độ từ điểm 3 đến 4), dài 6,56m.
- Tây giáp giáp thửa đất số 107 (tọa độ từ điểm 1, 10 đến 9), dài 9,44m.

4. Diện tích đất tranh chấp trong vụ án nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665559 ngày 21/6/2016 do ông Trần Văn Đ đứng tên.

Ông Trần Minh L1, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định pháp luật.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng L2 và bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo “Đơn cho đất” ngày 04/12/2007 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với bên được tặng cho là ông Trần Minh L1.

6. Chi phí do vẽ, định giá: Ông Trần Minh L1 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

7. Án phí sơ thẩm: - Miễn toàn bộ cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị G.
- Ông Trần Minh L1 không phải chịu, hoàn lại cho ông L1 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000073 ngày 23/11/2015 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Hoàn trả cho ông Trần Hồng L2 và bà Lê Thị H1 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000451 ngày 11/03/2016 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
8. Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Trần Văn Đ.
9. 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 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.
10. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 29/9/2017.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Trương Văn Tâm**