

Bản án số: 85/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 3 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, đòi lại
quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi
thường thiệt hại về tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.
Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 265A/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Yến I, sinh năm 2001; địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2023). (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1965, là Luật sư của Văn phòng Luật sư V, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 138, ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn: Bà Bùi Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương Văn O; địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bùi Thị N, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 09/10/2023 và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trương Thị H là ông Nguyễn Thanh D trình bày:*

Bà Bùi Thị N là con ruột của bà H, vào ngày 12/02/2023 bà H có làm Giấy cho tặng quyền sử dụng đất (giấy viết tay chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận) có nội dung: Bà Trương Thị H cùng Bùi Công P (cháu nội bà), Trương Hoàng T (cháu ngoại bà) tặng cho quyền sử dụng đất đối với con bà là bà Bùi Thị N, diện tích phần đất cho tặng: Từ trước lộ vào 05m cho chị Nguyễn Thị Ngọc L, còn lại là sở hữu của bà Bùi Thị N, với chiều ngang tính từ mí lộ đāl là 7,5m, phần hậu phía sau 07m, chiều dài 45m (diện tích khoảng 326m²). Phần đất bà cho bà N thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Giấy CNQSD đất số K 426752, số vào sổ cấp GCN 00336 do UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Trương Thị H, ngày 07/3/1993. Khi bà H cho đất bà Bùi Thị N thì bà có giao điều kiện là bà N phải nuôi dưỡng, chăm sóc bà đến cuối đời, sau khi bà chết thì phải thờ cúng cha mẹ. Nhưng điều kiện này bà không có ghi vào giấy cho đất, nhưng các con bà và hàng xóm đều biết bà có giao điều kiện với bà N (Trương Hoàng Đ, Trương Công Á - địa chỉ: ấp H, xã X - cháu kêu bà bằng cô). Trong Giấy cho đất Bùi Công P, Bùi Thị Mỹ U (địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng) có ký tên với tư cách là người làm chứng việc bà H tặng cho đất cho bà N.

Sau khi bà H làm giấy cho đất thì bà N cất nhà, căn nhà cột cây, mái lợp tol, vách nhà dùng tol, nền lát gạch men có chiều ngang khoảng 04m dài khoảng 12m = khoảng 48m², cất vào khoảng tháng 5/2023 và vợ chồng bà N đã vào ở trong căn nhà nhưng không chăm sóc, nuôi dưỡng bà như thỏa thuận khi cho đất đã giao kèo với bà N, vì vậy bà H mới yêu cầu bà N trả lại đất cho bà, nhưng bà N không đồng ý, nên bà H có yêu cầu Tổ hòa giải ấp và Hội đồng hòa giải cấp xã hòa giải nhưng không thành. Khi có phát sinh tranh chấp, bà N đã chặt 07 cây sầu riêng 02 năm tuổi do con bà tên Bùi Công O (đã chết) trồng, để cho bà dưỡng già.

Vì vậy, bà Trương Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách giải quyết những vấn đề sau:

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Bùi Thị N, xác lập ngày 12/02/2023 là vô hiệu.

+ Buộc bà Bùi Thị N và ông Trương Văn O trả lại cho bà phần đất đã tặng cho theo Giấy tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 có chiều ngang tính từ mí lộ đāl là 7,5m, phần hậu phía sau 07m, chiều dài 45m (diện tích khoảng

326m²). Trên phần đất này hiện có một căn nhà cột cây, mái lợp tol, vách nhà dùng tol, nền lát gạch men có chiều ngang khoảng 04m, dài khoảng 12m = khoảng 48m², do bà N cất, thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Giấy CNQSD đất số K 426752, số vào sổ cấp GCN 00336, do UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Trương Thị H, ngày 07/3/1993.

+ Buộc bà Bùi Thị N bồi thường giá trị 07 cây sầu riêng được 02 năm tuổi, theo giá trị định giá của Hội đồng định giá mà Tòa án đã trưng cầu (tạm tính 500.000 đồng/cây = 3.500.000 đồng).

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Trương Thị H thống nhất ý kiến trình bày nêu trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà là ông Nguyễn Thanh D. Do người đại diện hợp pháp của bà là bà Bùi Thị Yến I vắng mặt, nên bà H đề nghị được trực tiếp tham gia phiên tòa xét xử, không ủy quyền cho bà Nhi tham gia tố tụng thay cho bà nữa.

Bà H xin thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Theo Đơn khởi kiện ngày 09/10/2023 thì nguyên đơn yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Bùi Thị N, xác lập ngày 12/02/2023 là vô hiệu và buộc bà N và ông O trả lại cho bà phần đất đã tặng cho theo Giấy tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 có chiều ngang tính từ mé lộ đāl là 7,5m, phần hậu phía sau 07m, chiều dài 45m diện tích khoảng 326m², thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

+ Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế phần đất vào ngày 04/7/2024 của Tòa án thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 379,4m², thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nên nguyên đơn xác định lại phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 379,4m².

+ Bà H tự nguyện tặng cho bà N phần đất có tổng diện tích là 106m², bao gồm phần đất có căn nhà trên đất do bà N đang sử dụng có diện tích là 78,5m² và phần lối đi ra lộ đāl (bê tông) có diện tích là 27,5m², thuộc một phần thửa đất số 605 cho bà N sử dụng. Còn lại phần đất có diện tích là 273,4m² vợ chồng bà N, ông O đang quản lý, sử dụng thì buộc vợ chồng bà N, ông O cùng có nghĩa vụ giao trả đất cho bà quản lý, sử dụng.

+ Đồng thời, bà H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N bồi thường giá trị 07 cây sầu riêng được 02 năm tuổi, theo giá trị định giá của Hội đồng định giá mà Tòa án đã trưng cầu (tạm tính 500.000 đồng/cây = 3.500.000 đồng).

+ Bà H xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Bùi Thị N, xác lập ngày 12/02/2023 là vô hiệu. Buộc bà N và ông O cùng có nghĩa vụ trả lại

cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 273,4m², thuộc một phần thửa đất 605, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có diện tích còn lại là 106m² (phần đất có căn nhà và lối đi 1) thì bà tự nguyện tặng cho bà N sử dụng, bà không có tranh chấp gì.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Bùi Thị N trình bày:*

Bà Trương Thị H là mẹ ruột bà, trước đây có hứa tặng cho bà N phần đất nền nhà có diện tích như sau: Từ trước lộ vào 05m cho chị Nguyễn Thị Ngọc L, còn lại là sở hữu của bà Bùi Thị N, với chiều ngang tính từ mé lộ đal là 7,5m, phần hậu phía sau 07m, chiều dài 45m (diện tích khoảng 326m²). Phần đất thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m³, tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Giấy CNQSD đất số K 426752, số vào sổ cấp GCN 00336 do UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Trương Thị H, ngày 07/3/1993.

Bà H tặng cho đất bà là đất trồng cây lâu năm. Các bên thống nhất và ký tên vào giấy. Lúc tặng cho đất thì bà H có giao điều kiện là bà N phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc bà đến cuối đời, sau khi bà chết thì phải thờ cúng cha mẹ. Nhưng điều kiện này không có ghi vào giấy cho đất tặng cho đất. Sau khi nhận đất thì bà tự kêu người ta bơm cát và kêu thợ cát nhà ở, bắt đầu xây dựng vào ngày 24/02/2023 âm lịch xây xong vào 18/3/2023 là 24 ngày. Chồng bà N là ông O chỉ phụ giúp bà dọn dẹp, phụ lật vật khi cát nhà chứ chủ yếu là bà N trông coi cát nhà, vì vợ chồng bà cũng có căn nhà riêng, có vườn nên ông O phải ở nhà lo làm vườn và trông nhà, nhà bà N ở cũng gần phần đất nhận tặng cho của bà H. Sau khi cát nhà tiền chế xong thì bà vô ở và kêu mẹ bà là bà H cùng vào nhà ở nhưng bà H không chịu, còn căn nhà cũ của vợ chồng bà thì đã giao lại cho vợ chồng con trai út ở. Các cây trồng trên phần đất này là của con trai bà H trồng (tên O, đã chết) chứ bà chưa trồng cây gì trên đất.

Nay đối với yêu cầu của bà H thì bà có ý kiến như sau:

Bà không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà và bà H, xác lập ngày 12/02/2023. Vì:

Bà H đồng ý tặng cho bà phần đất nền nhà, tại vị trí căn nhà bà đã cất ở có chiều ngang 05m, chiều dài theo đo đạc thực tế của Tòa án là 15,70m và lối đi ra lộ bê tông (lối đi 1 theo sơ đồ đo đạc của Tòa án) có chiều ngang 01m, tổng diện tích là 106m², thuộc một phần thửa đất số 605 nêu trên thì bà đồng ý nhận.

Tuy nhiên, bà yêu cầu bà H phải tặng cho thêm bà phần đất chiều dài là 4,3m, để đủ diện tích chiều dài là 20m (chiều ngang 05m thì bà thống nhất) và cho thêm chiều ngang lối đi ra lộ bê tông là 0,5m, để thành lối đi có chiều ngang ra lộ là 1,5m thì bà N mới đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Đối với vụ án này, bà N xác định không có yêu cầu phản tố.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn O trình bày:*

Thông nhất lời trình bày nêu trên của bà N là vợ ông. Ngoài ra, ông O có ý kiến thêm là trường hợp bà H không đồng ý với yêu cầu của bà N trình bày nêu trên thì bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí xây dựng căn nhà tiền chế cho vợ chồng ông là tiền như thỏa thuận trước đây là 105.000.000 đồng, ông sẽ trả lại toàn bộ đất cho bà H toàn quyền sử dụng. Ngoài ra, ông không còn ý kiến khác.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định phần đất bà H tặng cho bà N theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà và bà H ngày 12/02/2023 không phải là đất thổ cư (đất ở); Các đương sự thống nhất không tranh chấp đối với các cây trồng có trên đất. Bà N và ông O thừa nhận phần đất đang tranh chấp hiện do ông bà đang quản lý, sử dụng.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 265A/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 đã quyết định: Căn cứ khoản 2, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, 166, Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn Trương Thị H về việc buộc bị đơn Bùi Thị N phải bồi thường thiệt hại về tài sản có giá trị là 3.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị H. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 giữa bà Trương Thị H và bà Bùi Thị N là vô hiệu.

Buộc bị đơn Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn O giao trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Trương Thị H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 273,4m², thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có số đo 5,12m + 2,19m + 1,00m.
 - Hướng Tây giáp đất bà Bùi Thị Mỹ Ư đang sử dụng (nhận tặng cho từ bà Trương Thị H, thuộc một phần thửa đất 605), có số đo 7,43m.
 - Hướng Nam giáp đất bà Bùi Thị Mỹ Ư đang sử dụng (nhận tặng cho từ bà Trương Thị H, thuộc một phần thửa đất 605), có số đo 0,94m; tiếp giáp phần đất nền nhà của bà Bùi Thị N đang quản lý, sử dụng, có số đo là 5,00m + 13,50m + 2,20m + 3,00m + 1,00m và tiếp giáp lối đi ra lộ bê tông bà N đang sử dụng (lối đi 1) là 30,07m.
 - Hướng Bắc giáp đất bà Trương Thị Xuân A đang sử dụng (nhận tặng cho từ bà Trương Thị H thuộc một phần thửa đất 605), có số đo 39,15m + 11,77m.
- (Có sơ đồ kèm theo).

3. Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc tự nguyện tặng cho và ổn định cho bị đơn phần đất (đất trồng cây lâu năm) có diện tích là 106m², thuộc một phần của

thửa đất 605 nêu trên, trong đó bao gồm phần đất (trên đất có căn nhà, sân xi măng) có diện tích 78,5m² (kí hiệu theo sơ đồ các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 4) và lối đi ra lộ (lối đi 1 theo sơ đồ, được kí hiệu là 12, 13, 14, 15, 12) có diện tích là 27,5m² và bị đơn cũng đồng ý nhận nên phần đất này không còn tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

4. Đối với cây trồng trên đất các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2024, bị đơn bà N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 265A/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm lại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 265A/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách theo hướng: Bà thống nhất tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 giữa bà với bà H vô hiệu, bà đồng ý trả đất cho bà H nhưng bà H tặng cho đất, căn nhà trên đất và lối đi ra lộ có diện tích 106m², tại thửa đất số 605 thì bà không đồng ý, mà phải tặng cho bà phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 20m (trên đất có nhà) và lối đi ra lộ có chiều ngang 1,5m, chiều dài tính từ nhà ra lộ đal (lối đi 1 theo sơ đồ).

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Nguyên đơn bà H không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Sau khi cất nhà thì vợ chồng bà N không nuôi dưỡng bà, nên bà mới khởi kiện; bà chỉ đồng ý theo bản án sơ thẩm, không đồng ý cho thêm đất như yêu cầu kháng cáo của bà N.*

+ *Bị đơn bà N không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Do bà H không vào nhà ở nên bà không đồng ý nuôi bà H, mới có mấy ngày sau khi bà cất nhà thì bà H đã khởi kiện bà, bà không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất, bà yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà.*

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông O cho rằng: Nếu bà H không đồng ý với kháng cáo của bà N thì bà H phải trả giá trị nhà cho ông, ông sẽ trả đất cho bà H.*

+ *Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Việc bà H tặng cho đất bà N là có điều kiện là bà N phải nuôi dưỡng bà H và thờ cúng cha mẹ, nhưng khi bà N cất nhà xong thì không nuôi dưỡng bà H, nên bà H khởi kiện. Do đó, bà H đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc ông O và bà N tự tháo dỡ nhà trả đất cho bà H.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ

án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, nhưng có mặt nguyên đơn tham gia phiên tòa; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bị đơn bà N là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà N về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Bà thống nhất tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 giữa bà với bà H vô hiệu, bà đồng ý trả đất cho bà H nhưng bà H tặng cho đất, căn nhà trên đất và lối đi ra lộ có diện tích 106m², tại thửa đất số 605 thì bà không đồng ý, mà phải tặng cho bà phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 20m (trên đất có nhà) và lối đi ra lộ có chiều ngang 1,5m, chiều dài tính từ nhà ra lộ đal (lối đi 1 theo sơ đồ). Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 giữa bà H với bà N không đảm bảo về hình thức, không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định của pháp luật và diện tích đất cũng không đảm bảo hạn mức loại đất. Đồng thời, giải quyết: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 giữa bà Trương Thị H và bà Bùi Thị N là vô hiệu, bà N cũng đồng ý với quyết định này của bản án sơ thẩm và đồng ý trả đất cho bà H. Tuy nhiên, bà N cho rằng việc bà H tặng cho đất, căn nhà trên đất và lối đi ra lộ có diện tích 106m², tại thửa đất số 605 thì bà không đồng ý, mà phải tặng cho bà phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 20m (trên đất có nhà) và lối đi ra lộ có chiều ngang 1,5m, chiều dài tính từ nhà ra lộ đal (lối đi 1 theo sơ đồ). Thấy rằng, việc tặng cho đất là ý chí tự nguyện của bà H, bà N không có quyền đòi hỏi hay ép buộc bà H phải tặng cho đất theo yêu cầu của bà N. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N, nên không có cơ sở để HĐXX chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của bà N. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và hợp pháp. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông O cho rằng: Nếu bà H không đồng ý với kháng cáo của bà N thì bà H phải trả giá trị nhà cho ông, ông sẽ trả đất cho bà H. Tuy nhiên, ông O không có yêu cầu độc lập và cũng không có kháng cáo, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[5] Từ những nhận định như đã nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

[6] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc ông O và bà N tự tháo dỡ nhà trả đất cho bà H là không có căn cứ, vì nguyên đơn không có kháng cáo, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phong và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 265A/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn Trương Thị H về việc buộc bị đơn Bùi Thị N phải bồi thường thiệt hại về tài sản có giá trị là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị H. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo Giấy cho tặng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2023 giữa bà Trương Thị H và bà Bùi Thị N là vô hiệu.

Buộc bị đơn Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn O giao trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Trương Thị H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 273,4m², thuộc một phần thửa đất số 605, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 8.905m², loại đất: ONT 300m², đất CLN 8.605m², tọa lạc tại Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông, có số đo 5,12m + 2,19m + 1,0m.

Hướng Tây giáp đất bà Bùi Thị Mỹ U đang sử dụng (nhận tặng cho từ bà Trương Thị H, thuộc một phần thửa đất số 605), có số đo 7,43m.

Hướng Nam giáp đất bà Bùi Thị Mỹ U đang sử dụng (nhận tặng cho từ bà Trương Thị H, thuộc một phần thửa đất số 605), có số đo 0,94m; tiếp giáp phần đất nền nhà của bà Bùi Thị N đang quản lý, sử dụng, có số đo là 5,0m + 13,50m + 2,20m + 3,0m + 1,0m và tiếp giáp lối đi ra lộ bê tông bà Bùi Thị N đang sử dụng (lối đi 1) là 30,07m.

Hướng Bắc giáp đất bà Trương Thị Xuân A đang sử dụng (nhận tặng cho từ bà Trương Thị H thuộc một phần thửa đất số 605), có số đo 39,15m + 11,77m.

(Sơ đồ đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm).

2.3. Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc tự nguyện tặng cho và ổn định cho bị đơn phần đất (đất trồng cây lâu năm) có diện tích là 106m², thuộc một phần thửa đất số 605 nêu trên, trong đó bao gồm phần đất (trên đất có căn nhà, sân xi măng) có diện tích 78,5m² (kí hiệu theo sơ đồ các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 4) và lối đi ra lộ (lối đi 1 theo sơ đồ, được kí hiệu là 12, 13, 14, 15, 12) có diện tích là 27,5m² và bị đơn cũng đồng ý nhận nên phần đất này không còn tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

2.4. Đối với cây trồng trên đất các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

2.5. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn Bùi Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.6. Về chi phí tố tụng là: Tổng chi phí số tiền 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng), bị đơn Bùi Thị N phải chịu số tiền này. Do nguyên đơn Trương Thị H đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn bà Bùi Thị N phải có nghĩa vụ nộp số tiền là 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị H.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị N phải chịu phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007373 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Bùi Thị N đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn