TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - BẮC NINH** Bản án số: **39**/2025/DS-ST Ngày 19/9/2025 V/v "Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình trên đất"	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- BẮC NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Toàn
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Quốc Sửu
2. Ông Trần Văn Thiện

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Trang- Thư ký viên Toà án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 3 tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hải- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 (số 42/2025/TLST- DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang cũ) về việc "Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình trên đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh ngày 01/03/1978; Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh (Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cũ)- Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị M- Luật sư thuộc Công ty L1- Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: P, tầng I, tòa nhà V, số D, đường B, phường B, thành phố Hà Nội- Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh 1982; Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh (Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cũ)- Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1942; Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942; Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Thôn V, xã X, tỉnh Bắc Ninh (Tổ dân phố V, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bắc Giang cũ) - Có đơn xin vắng mặt.

4. Anh Vi Văn M2, sinh năm 1997 (con bà L); Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Có đơn xin vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1996 (vợ anh M2); Nơi cư trú: Thôn Y, xã N, tỉnh Lào Cai (Y, Minh B, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cũ)- Vắng mặt.

6. Cháu Vi Văn Q, sinh năm 2002; Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

7. Cháu Vi Hải Đ1, sinh năm 2017; Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh– do anh Vi Văn M2 và chị Nguyễn Thị Hằng N đại diện- Vắng mặt.

8. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1983 (vợ ông H); Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

9. Cháu Nguyễn Huy H2, sinh năm 2004 (con ông H); Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

10. Cháu Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 2012 (con ông H, do ông H, bà H1 đại diện); Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh - Vắng mặt.

11. Cháu Nguyễn Việt A, sinh năm 2016 (con ông H, do ông H, bà H1 đại diện); Nơi cư trú: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên nguyên đơn (bà Nguyễn Thị L) trình bày:

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị T (là mẹ bà L) được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221306 ngày 18/01/2000 đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 16, diện tích 2256m2 (nay là thửa đất số 987, 988, tờ bản đồ số 10), tại tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh). Thời điểm năm 2000 Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 353 thì bà L và bà M1 đã đi lấy chồng, không có hộ khẩu trong hộ bà T. Nguồn gốc đất là do mẹ của bà L (bà Nguyễn Thị T) và bố là ông Nguyễn Đức Đ khai hoang và tôn tạo lên.

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức Đ có 03 người con là: bà L, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Văn H. Năm 2008-2009, bà L và bà Nguyễn Thị M1 ly hôn chồng, mang con về ở với bố mẹ. Bố mẹ bà L vì thương con gái nên đã tặng cho bằng miệng riêng hai chị em diện tích đất khoảng 400m2 để sinh sống. Từ đó đến

nay, bà L và bà M1 đã trực tiếp quản lý, sinh sống và xây dựng nhà trên đất diện tích đất khoảng 400m2 mà không bị ai trong gia đình phản đối.

Năm 2022, mẹ của bà L tặng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 987, tờ bản đồ số 10, diện tích 1693,7m2 để chăm sóc bố mẹ tuổi già. Phần diện tích còn lại mẹ bà L có trao đổi cho hai con gái thêm diện tích còn lại 102,4m2 để đảm bảo thổ cư có thể tách sổ, được ông H và các con đồng ý. Phần diện tích đất tại thửa 988 (thửa đất đã cho tặng hai cho gái) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 023908 ngày 01/6/2022 đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m2 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T. Sau khi cho tặng đất cho ông H thì mẹ bà L có đề nghị ông H ký vào hồ sơ giấy tờ để sang tên cho hai con gái thửa đất 988 nhưng ông H không đồng ý mà đòi thế chấp thửa đất trên. Trên phần diện tích thửa đất 988, ông H có xây dựng lán tôn tạm để xe kinh doanh nhà nghỉ, diện tích khoảng 14m2 (dài 8m, rộng 3,6m, cao 3m), trị giá khoảng 4 triệu đồng.

Vì vậy, bà L có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 tại Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ toàn bộ lán tôn tạm (xây gạch 10, lợp tôn xanh) để kinh doanh nhà nghỉ, diện tích khoảng 14m^2 (chiều dài 8m, chiều rộng 3,6m) xây dựng trên thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10.

Tại phiên tòa, ba L đồng ý thanh toán trả cho ông H toàn bộ giá trị các tài sản của ông H đã xây dựng, trồng cây, tân đất trên thửa đất 988, đã được định giá ngày 30/7/2025, riêng đối với nhà bếp loại C diện tích xây sang thửa đất 988 chỉ là 1,5 m2 nên đề nghị Hội đồng xét xử cân đối giá trị tiền bà phải thanh toán cho ông H, vì tổng diện tích nhà bếp này là 28,8m2). Số tiền chi phí tố tụng (thẩm định, định giá tài sản) bà L tự nguyện chịu toàn bộ.

- *Bị đơn (ông Nguyễn Văn H) trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 là hai chị gái của ông H, hai bà lấy chồng, sau đó do trục trặc nên đều ly hôn, còn ly hôn cụ thể năm nào thì ông H không nhớ. Khoảng năm 2008, 2009 ông H đang bán hàng ăn ở tại B, Quảng Ninh thì bà M1 và bà L cùng chuyển về trên đất của bố mẹ ông H là ông Đ, bà T sinh sống. Bố mẹ ông H cho mỗi chị em một lô, bám mặt đường mỗi lô là 5m, mỗi lô diện tích khoảng 150m2, ông H cũng nhất trí và không có ý kiến gì. Sau đó bà L và bà M1 mỗi người xây 01 nhà cấp 4 trên đất được cho để ở, nhà bà M1 xây nhà khoàng 100m2 không hết đất, còn bà L xây nhà hết toàn bộ đất. Lô bà L ở phía sau giáp với lô 987 của ông H được tách ra từ thửa đất cũ là thửa số 353, tờ bản đồ số 16 (thửa 353 được tách ra thành thửa số 987 và thửa 988 năm 2022), còn phía trước còn 5m mặt đường (nằm trong thửa 988) mới đến thửa 987 của ông H. Năm 2022, sau khi gia đình ông H tách thửa đất 353 thành 02 thửa 988 và 987, ông H giữ giấy chứng

nhận QSD đất thửa 987, còn thửa 988 mẹ ông H là bà T giữ mục đích để tách thửa 988 thành 03 thửa, 01 thửa đứng tên bà M1, 01 thửa đứng tên bà L và 01 thửa (phần diện tích hình tam giác (giáp thửa 987- diện tích khoảng 140m2). Ông H thấy bà T, bà M1, bà L mãi không đi làm tách thửa mà việc tách thửa ngày càng khó khăn, giá tiền thuế cũng tăng lên, do đó ông H còn giục mọi người đi tách thửa cho xong nhưng bà L không nghe, lý do bà L bảo tiền để làm việc khác. Sau khi ông H nhận được giấy chứng nhận QSD đất số 987 thì bà L xúi bẩy bà T khởi kiện ông H, nên khi bà L bảo ông H ký vào hợp đồng tặng cho để bà L làm thủ tục tách thửa, ông H không đồng ý ký vì mấy lý do: Thứ nhất bà L làm thủ tục tách thửa chỉ đứng tên một mình bà L toàn bộ thửa đất 988, thứ hai là do bà L xúi mẹ ông H là bà T khởi kiện ông H thửa đất 987, thứ 3 là do bà L tuyên bố tự làm được thủ tục tách thửa mà không cần ông H ký. Tuy nhiên, sau đó do bắt buộc phải có ông H ký vào hồ sơ thì mới tách thửa được lên bà L mới khởi kiện ông H. Quan điểm của ông H là chỉ đồng ý tách thửa đất 988 ra làm 03 lô, 02 lô đã cho bà M1, bà L từ năm 2008- 2009, còn phần còn lại giáp thửa 987 của ông H thì là của bố mẹ ông H dưỡng già nên phải để tên của bà T, ông Đ, không thể sang tên cho bà L được, còn quyền lợi của ông H đã được đảm bảo bằng việc gia đình ông H nhất trí tặng cho ông H thửa đất 987 rồi, nên ông H không đòi hỏi gì về quyền lợi thửa 988 nữa. Nay nếu trường hợp bà L làm thủ tục tách thửa đất 988 thành 03 lô như ông H có ý kiến từ trước với bà L thì ông H vẫn đồng ý ký hồ sơ để bà L làm thủ tục tách thửa 988 thành 03 lô.

Còn đối với tài sản ông H đã làm trên phần diện tích còn lại của thửa 988 (phần tam giác giáp thửa 987 mà ông H để nghị để bà T, ông Đ đứng tên sau khi tách thửa 988 làm 03 lô), trường hợp Tòa án tuyên ông H phải trả lại mặt bằng thửa đất 988 cho bà L, bà M1, bà T, ông Đ thì ông H đề nghị bà L, M1 phải hoàn trả lại ông H giá trị các tài sản này, ông H không yêu cầu bà L bồi thường gì khác. Ngoài ra ông H không yêu cầu gì khác. Lý do phần mái tôn, nhà, công trình phụ là do bố mẹ ông H yêu cầu ông H làm cho bố mẹ sử dụng, ông H bỏ tiền ra làm. Giờ bố mẹ không sử dụng, yêu cầu ông H phá dỡ thì khắc phục hậu quả cho ông H là được.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc Công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 tại thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh (Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cũ) vì ông H không thể đồng ý ký vào hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên do bà L chỉ làm thủ tục sang tên cho một mình bà L toàn bộ thửa đất, không theo ý kiến của ông H là tách thửa 988 làm 03 thửa như trình bày ở trên, cho nên ông H không ký vào hợp đồng này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Đức Đ và bà Nguyễn Thị T) trình bày:

Ông Đ và bà T sinh được 03 người con là Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn H. Ông Đ, bà T khai hoang được mảnh đất tại tổ dân phố P, thị trấn P,

huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh). Năm 2000 hộ gia đình ông Đ, bà T được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221306 ngày 18/01/2000, đối với thửa đất 353, tờ bản đồ số 16, diện tích 2256m2 (nay là thửa đất số 987, 988, tờ bản đồ số 10), tại tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Năm 2008- 2009, hai người con gái của ông Đ, bà T là Nguyễn Thị M1 và Nguyễn Thị L ly hôn, mang con về ở với bố mẹ đẻ. Vợ chồng ông Đ, bà T vì thương con gái nên đã cho tặng bằng miệng riêng hai chị em diện tích khoảng 400m2 sinh sống. Từ đó đến nay, bà M1 và bà L đã trực tiếp quản lý, sinh sống và xây dựng nhà trên đất diện tích khoảng 400m2. Cả gia đình gồm ông Đ, bà T và 03 người con đều biết mà không có ai phản đối.

Năm 2022, ông Đ, bà T tặng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 987, tờ bản đồ số 10, diện tích 1693,7m2 để chăm sóc bố mẹ tuổi già. Phần diện tích còn lại ông Đ, bà T có trao đổi cho hai con gái thêm diện tích còn lại 102,4m2 để đảm bảo thổ cư có thể tách sổ, được ông H và các con đồng ý. Phần đất tại thửa 988 (thửa đất đã cho tặng hai cho gái) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 023908 ngày 01/6/2022 đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m2 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T. Sau khi cho tặng đất cho ông H, bà T đề nghị ông H ký vào hồ sơ giấy tờ để sang tên cho hai con gái nhưng ông H không đồng ý mà đòi thế chấp thửa đất trên. Trên phần diện tích thửa đất 988, ông H có xây dựng lán tôn tạm để xe kinh doanh nhà nghỉ, diện tích khoảng 14m2.

Nay bà L có đơn khởi kiện, ông Đ, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc: Công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 tại Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Buộc ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ toàn bộ lán tôn tạm để kinh doanh nhà nghỉ, diện tích khoảng 14m^2 xây dựng trên thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị M1) trình bày:

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị T (là mẹ bà M1) được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221306 ngày 18/01/2000 đối với thửa đất số 353 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 987, 988, tờ bản đồ số 10), tại tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh). Nguồn gốc đất là do mẹ của bà M1 và bố là ông Nguyễn Đức Đ khai hoang và tôn tạo lên.

Bố, mẹ của bà M1 là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức Đ có 03 người con là bà (Nguyễn Thị M1), bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H. Năm 2008-2009, bà M1 và bà L đều ly hôn chồng, mang con về ở với bố mẹ. Bố mẹ bà M1 vì thương con gái nên đã tặng cho bằng miệng riêng hai chị em diện tích đất khoảng 400m2 để sinh sống. Từ đó đến nay, bà M1 và bà L đã trực tiếp quản lý, sinh sống

và xây dựng nhà trên đất diện tích đất khoảng 400m2 mà không bị ai trong gia đình phản đối.

Năm 2022, mẹ của bà M1 tặng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 987, tờ bản đồ số 10, diện tích 1693,7m2 để chăm sóc bố mẹ tuổi già. Phần diện tích còn lại mẹ bà M1 có trao đổi cho hai con gái thêm diện tích còn lại 102,4m2 để đảm bảo thổ cư có thể tach sổ, được ông H và các con đồng ý. Phần đất tại thửa 988 (thửa đất đã cho tặng hai cho gái) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 023908 ngày 01/6/2022 đối với thửa đất 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m2 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T. Sau khi cho tặng đất cho ông H thì ba Tuyến có đề nghị ông H ký vào hồ sơ giấy tờ để sang tên cho hai con gái nhưng ông H không đồng ý mà đòi thế chấp thửa đất trên. Trên phần diện tích thửa đất 988, ông H có xây dựng lán tôn tạm để xe kinh doanh nhà nghỉ, diện tích khoảng 14m2.

Vì vậy, bà M1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L gồm: Công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 tại Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh). Buộc ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ toàn bộ lán tôn tạm để kinh doanh nhà nghỉ, diện tích khoảng 14m^2 xây dựng trên thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Anh Vi Văn M2, chị Nguyễn Thị Hằng N, cháu Vi Văn Q, cháu Vi Hải Đ1) trình bày: Đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (chị Lê Thị H1, cháu Nguyễn Huy H2, cháu Nguyễn Văn Đ2, cháu Nguyễn Việt A do ông H, bà H1 đại diện) trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn H.

- Ngày 30/7/2025, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2; Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh (Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang *cũ):*

+ Thửa đất có các mặt tiếp giáp: Phía Đông giáp đất của gia đình ông S, bà H3; Phía Tây giáp đất H; Phía Nam giáp với đường liên thôn; Phía Bắc giáp đất ông H.

Thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m2. Vị trí đất: Đất ở vị trí 1. Giá đất trồng cây lâu năm= 58.000đ/m2;

Trên đất tranh chấp có các tài sản:

+ 01 lán mái tôn;
+ 01 nhà vệ sinh;
+ 02 căn nhà ở.
+ 01 nhà bếp loại C;
+ 01 chuồng lợn cũ mất mái;

+ 02 cây vải; 01 cây bạch đàn; 01 cây xưa; 01 cây mít; 02 cây na;
+ 01 lư hương;
+ 01 cây quất
+ 01 cây vú sữa;
+ Đất tân tạo dài 13,5m, rộng 5m, cao 1,5m= (13,5x 5x 1,5)= 101,25m3;

Các đương sự yêu cầu tiến hành thẩm định, định giá các tài sản ao gồm:

+ 03 cây bạch đàn, đường kính thân cây từ 7- 10cm, giá 118.000đ/01 cây x 3= 354.000đ;

+ 02 cây nhãn: 01 cây đường kính tán 0,7m<F<1m, trồng từ 1- 2 năm, giá 80.000đ/1 cây; 01 cây đường kính tán 2m<F<3m, trồng từ 1- 2 năm, giá 455.000đ/1 cây; Tổng 80.000đ+ 455.000đ= 535.000đ;

+ 01 cây xưa, đường kính thân cây 15cm, cây thực sinh, giá 3.500.000đ.

+ 02 cây vải thiều, đường kính tán 2,5m<F<3m, giá 2.450.000đ x 2 cây= 4.900.000đ (Bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

+ 01 cây quất, đường kính gốc 2cm, giá 229.000đ;

+ 02 cây na, 01 cây đường kính gốc 10,8cm= 848.000đ; 01 cây đường kính gốc 7-9cm= 594.000đ; Tổng 848.000đ+ 594.000đ= 1.442.000đ

+ 01 cây mít, đường kính gốc 0,5cm, giá 85.000đ;

+ 01 cây vũ sữa, đường kính gốc từ 3- 5cm, giá 180.000đ.

+ Đất tân tạo 101,25m3 x 100.000đ/1m3= 10.125.000đ (Mười triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

+ 01 lán mái tôn, bán mái loại 2, diện tích 8,5m x 5m= 42,5m2 x 245.000đ/1 m2= 10.412.500đ (Mười triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng); hao mòn 90%; giá trị còn lại 1.041.250đ (Một triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn hai trăm lăm mươi đồng).

+ 01 nhà vệ sinh loại C, diện tích 4m x 1,5m= 6m2, giá trị còn lại= 258.000đ (Hai trăm năm mươi tám nghìn đồng)

+ 01 nhà bếp loại C, diện tích 6,4m x 4,5m= 28,8m2, giá trị còn lại: 11.166.019đ

+ 01 chuồng lợn cũ mất mái, diện tích 3,2 x 3,2= 10,24m2, giá trị còn lại 184.320đ (Một trăm tám mươi tư nghìn ba trăm hai mươi đồng).

Tổng giá trị tài sản định giá là: 33.999.589đ (Ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng).

Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 116, 119, 129, 459 Bộ Luật Dân sự; Điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đức Đ, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thi L, bà Nguyễn Thi M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10 diện tích 502,4m2 tại Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Bà L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để sang tên Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất; Buộc ông H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng theo quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản đúng quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 119; Điều 129; Điều 275; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Văn H.

Công nhận "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" bằng miệng giữa hộ gia đình ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 (gồm 65 m^2 đất thổ cư, 437,4 m^2 đất trồng cây lâu năm; Có sơ đồ kèm theo tại vị trí có các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6,1) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 023908 (Số vào sổ cấp GCN: CS00534) ngày 01/6/2022 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Buộc ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ các phần công trình xây dựng vào thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, cụ thể: Phần lán lán mái tôn, bán mái loại 2 xây dựng trên thửa đất 988 diện tích 17,3m2; nhà vệ sinh loại C, diện tích 3,6m2; nhà bếp loại C, diện tích 1,5m2; chuồng lợn cũ mất mái, diện tích 3,2 x 3,2= 10,24m2, để trả lại mặt bằng toàn bộ diện tích thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10 nêu trên cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Mai

Bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H chi phí tân tạo đất; trị giá các công trình phải tháo dỡ gồm phần lán lán mái tôn diện tích 17,3m2; nhà vệ sinh loại C diện tích 3,6m2; nhà bếp loại C diện tích 1,5m2 (tính trị giá phần phải tháo dỡ là 1.166.019đ); chuồng lợn cũ mất mái diện tích 10,24m2; trị giá số cây mà ông H đã trồng trên thửa đất số 988, cụ thể: 02 cây vải; 01 cây bạch đàn; 01 cây xưa; 01 cây mít; 02 cây na; 01 cây quất; 01 cây vú sữa; 02 cây nhãn. Tổng trị giá bà L và bà M1 phải thanh toán trả cho ông H là 23.999.589đ.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.720.000đ.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002002 ngày 05/5/2025 tại thi hành án dân sự Bắc Ninh. Bà L còn phả nộp 600.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. ***Về thủ tục tố tụng:***

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà, đã có đơn xin vắng mặt; đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 277, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Căn cứ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L xác định đây là quan hệ tranh chấp *"*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình trên đất", quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. **Về quan hệ tranh chấp**:

[2].1. Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 tại Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh), thấy rằng:

Về điều kiện để thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất: Tại thời điểm năm 2009 hộ gia đình ông Nguyễn Đức Đ có hợp đồng miệng về việc tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 400m2 tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 16, thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221306 ngày 18/01/2000 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T. Năm 2022, bà T, ông Đ cùng 03 con thỏa thuận miệng về việc tách thửa đất 353 thanhg 02 thửa đất 987 và 988 để tặng cho ông H thửa 987, tặng cho bà L và bà M1 thửa đất 988. Thời điểm thỏa thuận tặng cho thửa đất 988 cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 thì thửa đất không có tranh chấp, không có thế chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Vì vậy, thửa đất thuộc trường hợp có đầy đủ các điều kiện để được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Về hình thức, nội dung của hợp đồng: Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) năm 2009, năm 2022 giữa các bên không được lập thành văn bản. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận, từ năm 2009 bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 do ly hôn nên đã chuyển về nhà bố mẹ đẻ là ông Đ, bà T sinh sống. Ông Đ,

bà T đã cho bà L và bà M1 diện tích đất khoảng 400m2 trong thửa đất của gia đình để bà L, bà M1 có nơi sinh sống. Bà L và bà M1 đã xây dựng nhà trên thửa đất diện tích đất khoảng 400m2 được tặng cho, trực tiếp quản lý và sinh sống trên đất từ đó đến nay, mà không bị ai trong gia đình phản đối. Năm 2022, ông Đ, bà T cùng gia đình thống nhất tặng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 987, tờ bản đồ số 10, diện tích 1693,7m2 (nằm trong thửa đất số 353 tờ bản đồ số 16), phần diện tích còn lại là 502,4m^2 gia đình thống nhất tách thành thửa số 988 đứng tên bà T để sau đó tách thửa cho bà M1 và bà L (vì thửa 988 bao gồm cả đất mà gia đình đã cho bà L, bà M1 xây nhà từ năm 2009). Tuy nhiên, sau khi tách thửa đất số 353 tờ bản đồ số 16 thành 02 thửa 987 và 988 thì ông H không đồng ý ký vào hồ sơ tách thửa sang tên cho bà M1 và bà L hửa 988.

Như vậy, tuy hình thức của hợp đồng không đúng quy định, nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng từ năm 2009 đối với diện tích khoảng 400m2 đất mà bà L và bà M1 đã xây nhà và sinh sống từ năm 2009 cho đến nay, không có ai phản đối. Đối với phần diện tích còn lại của thửa 988 ông H cũng xác định đây là phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà T vì quyền lợi của ông H đã được đảm bảo bằng việc gia đình tặng cho thửa đất 987 nên không có đề nghị được hưởng quyền lợi gì trong thửa đất 988 nữa, nhưng không đồng ý để bà L đứng tên toàn bộ thửa đất mà phải tách thửa 988 thành 03 thửa đứng tên riêng của từng người (gồm bà L, bà M1, bà T) để ông Đ, bà T có đất an hưởng tuổi già. Quá trình giải quyết, ông Đ và bà T đều có ý kiến đồng ý tặng cho bà L và bà M1 toàn bộ thửa đất 988. Do đó, xác định các bên đã thực hiện toàn bộ về mặt nội dung của hợp đồng. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự, cần công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 tại thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh là phù hợp. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện này của bà Nguyễn Thị L cần được chấp nhận.

[2].2. Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ toàn bộ lán tôn tạm và các công trình nhà bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn xây dựng và một số cây trồng trên thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, thấy rằng:

Trên diện tích thửa đất 988 hiện nay ông H có xây dựng một số công trình sang thửa đất 988 và trồng một số cây trên đất, cụ thể: 01 lán mái tôn làm sang thửa 988 diện tích 17,3m2; 01 nhà vệ sinh làm sang thửa 988 diện tích 3,6m2; 01 nhà bếp loại C làm sang thửa 988 diện tích 1,5m2; 01 chuồng lợn cũ mất mái, diện tích 10,24m2; 02 cây vải; 01 cây bạch đàn; 01 cây xưa; 01 cây mít; 02 cây na; 01 cây quất; 01 cây vú sữa. Các công trình mà ông H xây dựng sang thửa đất 988 và cây trồng đều hình thành trước khi tách thửa 353 thành thửa 987 và 988, các công trình này đều là công trình không kiên cố, do đó cần buộc ông H phải tháo dỡ đối với phần công trình làm sang thửa đất 988, để trả lại mặt bằng cho chủ sử dụng đất.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý thanh toán trị giá các công trình ông H phải tháo dỡ, trị giá các cây trồng và trị giá đất tôn tạo trên thửa đất 988, riêng đối với nhà bếp có diện tích 28,8m2 ông H chỉ phải tháo dỡ 1,5m2 đề nghị Hội đồng xét xử cân đối, bà L đồng ý hoàn trả cho ông H giá trị phần bếp phải tháo dỡ; các tài sản còn lại bà L đồng ý thanh toán toàn bộ. Xét thấy là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, cần buộc bà L va bà M1 phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông H tổng số tiền là 23.999.589đ (Hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng), bao gồm 1.166.019đ trị giá diện tích 1,5m2 bếp phải tháo dỡ và toàn bộ trị giá các tài sản còn lại là các công trình ông H phải tháo dỡ, trị giá các cây trồng và trị giá đất ông H tôn tạo trên thửa đất 988.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.720.000đ (Sáu triệu bẩy trăm hai mươi nghìn đồng), vì vậy không cần xem xét giải quyết về việc người nào phải chịu chi phí tố tụng trong vụ án.

[4]. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 119; Điều 129; Điều 275; Điều 502; Điều 503; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Văn H.

Công nhận "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" bằng miệng giữa hộ gia đình ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, diện tích 502,4m^2 (gồm 65 m^2 đất thổ cư, 437,4 m^2 đất trồng cây lâu năm; Có sơ đồ kèm theo tại vị trí có các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6,1) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 023908 (Số vào sổ cấp GCN: CS00534) ngày 01/6/2022 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh) là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 502,4m^2 thuộc thửa số 988, tờ bản đồ số 10; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Buộc ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ các phần công trình xây dựng vào thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10, cụ thể: Phần lán mái tôn, bán mái loại 2 xây dựng trên thửa đất 988 diện tích 17,3m2 (có các điểm: a+b= 3,84m; b+ c= 8,50m; c+ d= 0,24m; d+ a= 9,24m; nhà vệ sinh loại C, diện tích 3,6m2 (có các điểm g+ k= 1,36m; k+ i= 2,55m; i+ h= 3,44m; h+ g= 1,50m); nhà bếp loại C, diện tích 1,5m2 (có các điểm e+ f= 1,47m; f+ g= 0,66m; g+ k= 1,36m; k+ e= 2,49m; 01 chuồng lợn cũ mất mái, diện tích 3,2m x 3,2m= 10,24m2, để trả lại mặt bằng toàn bộ diện tích thửa đất số 988, tờ bản đồ số 10 nêu trên cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị M1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H chi phí tân tạo đất; trị giá các công trình phải tháo dỡ gồm phần lán lán mái tôn diện tích 17,3m2; nhà vệ sinh loại C diện tích 3,6m2; nhà bếp loại C diện tích 1,5m2 (tính trị giá phần phải tháo dỡ là 1.166.019đ); chuồng lợn cũ mất mái diện tích 10,24m2; trị giá số cây mà ông H đã trồng trên thửa đất số 988, cụ thể: 02 cây vải; 01 cây bạch đàn; 01 cây xưa; 01 cây mít; 02 cây na; 01 cây quất; 01 cây vú sữa; 02 cây nhãn. Tổng trị giá bà L và bà M1 phải thanh toán trả cho ông H là 23.999.589đ (Hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng).

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.720.000đ (Sáu triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002002 ngày 05/5/2025 tại thi hành án dân sự Bắc Ninh. Bà L còn phải nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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, 7a, 7b và Điều 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.

Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án vắng mặt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 3;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án Tối cao;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Toàn