| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẾN TRE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: 187/2023/DS-PT
Ngày 12 -5 -2023
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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Ngọt

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2023/TLPT-DS ngày 07/02/2023 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 763/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Lê Hoàng G, sinh năm 1981.

2. Chị Đào Thị Thu H, sinh năm 1986.

3. Anh Lê Hoàng L, sinh năm 1978.

4. Chị Bùi Thị Ngọc N, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, BếnTre.

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979. Địa chỉ ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông Huỳnh Minh T có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1954

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông* Đ*:* Bà Trần Thị T1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, Bến Tre; Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1948; Có mặt.

Địa chỉ ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre;

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964.

3. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông* C*:* Bà Huỳnh Thị T2.

4. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre; bà H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Minh K – Phó chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri; ông K có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Các nguyên đơn anhLê H, chị Đào Thị Thu H, anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong quá trình giải quyết vụ án, ông* Huỳnh Minh T *(là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh* Lê Hoàng G *và chị* Đào Thị Thu H*) trình bày:*

Anh Lê Hoàng G là con ruột của ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T1. Vào năm 2013, khi anh G cưới vợ, ông Đ, bà T1 có cho vợ chồng anh G, chị T1 01 phần đất có chiều ngang khoảng 14m, chiều dài 14m thuộc một phần thửa đất 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này do ông Lê Thành Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận vào ngày 03/11/2010, tổng diện tích đất là 571.6m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.

Do thời điểm cho đất, vợ chồng anh G tin tưởng mối quan hệ ruột thịt nên việc cho đất chỉ là nói miệng, không có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cũng không có làm thủ tục tách quyền sử dụng đất ngay thời điểm đó. Năm 2013, sau khi được cho đất, vợ chồng anh G đã bỏ tiền xây cất nhà kiên cố trên phần đất này và sinh sống tại đây từ đó cho đến nay (kinh doanh quán phở). Việc này mọi người đều biết.

Sau đó, ông Đ, bà T1 thiếu nợ nhiều người và bị kiện đến Tòa án. Sau khi

các bản án, quyết định của Tòa án về vụ án tranh chấp hợp đồng vay của bà T1, ông Đ có hiệu lực pháp luật thì cơ quan Thi hành án dân sự huyện B đã kê biên thửa đất 311 nói trên, trong đó có phần diện tích mà ông Đ, bà T1 đã cho vợ chồng anh G. Về số nợ của ông Đ, bà T1, vợ chồng anh G không có liên quan nên việc kê biên thửa đất 311 để thanh toán những khoản nợ của ông Đ, bà T1 sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng anh G. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 212m$^2$ thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn anh G, chị H đồng ý sử dụng họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27/4/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 01/7/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, ông* Huỳnh Minh T - *đại diện nguyên đơn anh* Lê Hoàng L *và chị* Bùi Thị Ngọc N *trình bày:*

Anh Lê Hoàng L là con ruột của ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T1.

Vào năm 2015, khi anh L cưới vợ, ông Đ, bà T1 có cho vợ chồng anh L, chị N 01 phần đất có chiều ngang khoảng 5.5m, chiều dài 14m thuộc một phần thửa đất 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này do ông Lê Thành Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận vào ngày 03/11/2010, tổng diện tích đất là 571.6m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.

Do thời điểm cho đất, vợ chồng anh L tin tưởng mối quan hệ ruột thịt nên việc cho đất chỉ là nói miệng, không có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cũng không có làm thủ tục tách quyền sử dụng đất ngay thời điểm đó. Năm 2015, sau khi được cho đất, vợ chồng anh L đã bỏ tiền xây cất nhà kiên cố trên phần đất này và sinh sống tại đây từ đó cho đến nay (kinh doanh tiệm bánh kem). Việc này mọi người đều biết.

Sau đó, ông Đ, bà T1 thiếu nợ nhiều người và bị kiện đến Tòa án. Sau khi các bản án, quyết định của Tòa án về vụ án tranh chấp hợp đồng vay của bà T1, ông Đ có hiệu lực pháp luật thì cơ quan Thi hành án dân sự huyện B đến kê biên thửa đất 311 nói trên, trong đó có phần diện tích mà ông Đ, bà T1 đã cho vợ chồng anh L. Về số nợ của ông Đ, bà T1, vợ chồng anh L không có liên quan nên việc kê biên thửa đất 311 để thanh toán những khoản nợ của ông Đ, bà T1 sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng anh L. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 70.4 m$^2$ thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn anh L, chị N đồng ý sử dụng họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27/4/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 01/7/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà* Trần Thị T1 *trình bày*:

Bà và ông Lê Thành Đ là cha mẹ ruột của anh Lê Hoàng G và Lê Hoàng L.

Thửa đất 311, tờ bản đồ số 7, diện tích 571.6m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác hiện do ông Lê Thành Đ (chồng bà) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận vào ngày 03/11/2010. Đất này có nguồn gốc của vợ chồng bà mua của bà Trần Thị N1 vào năm 2010.

Vào năm 2011, sau khi mua thửa đất trên, bà đã bán cho ông Trần Văn L1 01 phần thửa đất 311 có diện tích là 278.1 m$^2$ (đã được xét xử trong 01 vụ án khác) nhưng chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, anh G cưới vợ nên vợ chồng bà đã cho vợ chồng anh G hết phần đất còn lại của thửa 311. Sau khi được cho đất, G đã xây cất nhà kiên cố, dùng để kinh doanh quán phở trên toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng bà đã cho anh G. Khoảng 02 năm sau, khi anh L về, không có chỗ ở nên vợ chồng bà và vợ chồng anh G mới bàn nhau về việc vợ chồng anh G sẽ nhường cho vợ chồng anh L 01 phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất để anh L xây cất nhà. Do đó, anh G đã đập bỏ bớt 01 phần diện tích nhà phía giáp bà B, ông S để cho anh L xây cất 01 căn nhà tường gạch kiên cố và sinh sống trên đó cho đến nay, hiện anh L đang sống trên căn nhà này và mở cửa hàng bán bánh kem.

Do là chỗ ruột thịt trong gia đình nên việc ông bà cho anh G và anh L diện tích đất của thửa 311 không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng, nhưng thực tế anh G và anh L đã sinh sống và xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất này từ khi được cho đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 311 thời điểm đó vợ chồng bà đã thế chấp ngân hàng nên cũng không thể làm thủ tục để tách quyền sử dụng đất cho anh G và anh L.

Đến năm 2016 - 2017, do việc làm ăn thất bại, vợ chồng bà phải thi hành khoản nợ trả cho nhiều người nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện B đã kê biên thửa đất 311 để thanh toán nợ cho những người vợ chồng bà còn nợ.

Nay bà thừa nhận giữa bà với anh Lê Hoàng G và Lê Hoàng L có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích thửa đất 311, tờ bản đồ số 7 và bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý sử dụng họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27/4/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 01/7/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bà* Huỳnh Thị T2*, ông* Nguyễn Văn C *trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn C là người được thi hành án trong vụ kiện nói trên vì bà T1, ông Đ phải trả cho bà số tiền vốn và lãi hơn 412.009.800 đồng. Ông bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri đã kê biên thửa đất 311, tờ bản đồ số 7 để thi hành khoản nợ trên. Tuy nhiên, anh G và anh L đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 311 nên việc thi hành án bị tạm ngưng. Nay bà T2 và ông C yêu cầu hủy

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 với anh Lê Hoàng L và Lê Hoàng G tại thửa đất 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra, bà T2 và ông C yêu cầu xét xử vắng mặt ông bà.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bà* Trần Thị H3 *trình bày*:

Trước đây (không nhớ năm nào) bà T1 có nhiều lần vay tiền của bà nhưng sau đó không trả. Năm 2020 bà khởi kiện bà T1 và ông Đ đến Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Tại quyết định số 11/2020/QĐST-DS ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã ghi nhận sự thỏa thuận của bà và vợ chồng bà T1. Theo đó, bà T1, ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà số tiền 2.026.616.000 đồng. Sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và cơ quan Thi hành án đã kê biên tài sản của bà T1, ông Đ để thi hành án, trong đó có thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nhưng do đất đang tranh chấp nên cơ quan thi hành án vẫn chưa xử lý được tài sản để thi hành khoản tiền bà T1, ông Đ còn nợ bà.

Thời điểm bà cho bà T1, ông Đ vay tiền cho đến thời điểm có quyết định công nhận sự thỏa thuận số 11/2020/QĐST-DS ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, trên phần đất thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 7 đã có quán phở của anh G và cũng đã có tiệm bánh kem của anh L. Do anh G và anh L là con của bà T1 nên sau khi lấy vợ, bà T1, ông Đ cho anh G và anh L mỗi người một phần đất trên thửa đất 311 để sinh sống và buôn bán. Tuy nhiên, cụ thể việc cho đất như thế nào thì bà không biết.

Do bà T2, ông C đã nộp đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với G và L đối với thửa đất 311, tờ bản đồ số 7 nên bà không cần yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Bà không có yêu cầu gì khác, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bà* Nguyễn Thị H1 *trình bày:*

Năm 2015, vợ chồng bà T1 có vay tiền của bà nhưng sau đó không trả. Năm 2017 bà khởi kiện bà T1 và ông Đ đến Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Tại quyết định số 57/2017/QĐST-DS ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã ghi nhận sự thỏa thuận của bà và vợ chồng bà T1. Theo đó, bà T1, ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà số tiền 432.000.000 đồng. Sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và cơ quan Thi hành án đã kê biên tài sản của bà T1, ông Đ để thi hành án, trong đó có thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nhưng do đất đang tranh chấp nên cơ quan thi hành án vẫn chưa xử lý được tài sản để thi hành khoản tiền bà T1, ông Đ còn nợ bà.

Thời điểm bà cho bà T1, ông Đ vay tiền vào năm 2015 cho đến thời điểm có quyết định công nhận sự thỏa thuận số 57/2017/QĐST-DS ngày 5/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, trên phần đất thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 7 chỉ có quán phở của bà T1 buôn bán, bây giờ mới chuyển cho anh G buôn bán. Lúc đó cũng chưa có tiệm bánh kem của anh L. Tiệm bánh kem của anh L mới

xây cất lên khoảng 2-3 năm nay.

Do bà T2, ông C đã nộp đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với anh G và anh L tại thửa đất 311, tờ bản đồ số 7 nên bà không cần yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Bà không có yêu cầu gì khác, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án,đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri trình bày*:

Thửa đất 311, tờ bản đồ số 7 hiện vẫn đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri kê biên để thi hành các khoản nợ của ông Đ, bà T1 đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án là bà T2, ông C, bà H1 và bà H3. Tại thời điểm kê biên, trên thửa đất này có 02 ngôi nhà của anh G và anh L. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri cho rằng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri đã thực hiện việc cưỡng chế, kê biên nên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 7 phải đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Đ, bà T1.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2022/DS-ST ngày 18/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri quyết định:

*Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Căn cứ Điều 117, 459, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Các Điều 95, 166, 167, 168, 188 Luật đất đai*

*Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh* Lê Hoàng G*, chị* Đào Thị Thu H *về việc yêu cầu ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế212m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc* xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh* Lê Hoàng L*, chị* Bùi Thị Ngọc N *về việc yêu cầu ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 70.4m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc* xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*(có họa đồ ngày 27/4/2022 của Chi nhánh* văn phòng đăng ký đất đai huyện B *kèm theo).*

*3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà* Huỳnh Thị T2 *và ông* Nguyễn Văn C.

*Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *với anh* Lê Hoàng G*, chị* Đào Thị Thu H*, anh* Lê Hoàng L*, chị* Bùi Thị

Ngọc N *là vô hiệu.*

- *Buộc anh* Lê Hoàng G*, chị* Đào Thị Thu H *có nghĩa vụ trả lại cho ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *diện tích đất qua đo đạc thực tế 212m$^2$thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc* xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Buộc anh* Lê Hoàng L*, chị* Bùi Thị Ngọc N *có nghĩa vụ trả lại cho ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *diện tích đất qua đo đạc thực tế 70.4m$^2$thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc* xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*(có họa đồ ngày 27/4/2022 của Chi nhánh* văn phòng đăng ký đất đai huyện B *kèm theo).*

- *Ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *được quyền sở hữu 01 căn nhà trị giá 191.003.000 (một trăm chín mươi mốt triệu không trăm lẻ ba nghìn) đồng của anh* Lê Hoàng G*, chị* Đào Thị Thu H *và 01 căn nhà trị giá 167.807.000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ bảy nghìn) đồng của anh* Lê Hoàng L*, chị* Bùi Thị Ngọc N *nằm trên thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07.*

- *Buộc ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *có nghĩa vụ liên đới trả cho anh* Lê Hoàng G*, chị* Đào Thị Thu H *giá trị nhà với số tiền 191.003.000 (một trăm chín mươi mốt triệu không trăm lẻ ba nghìn).*

- *Buộc ông* Lê Thành Đ*, bà* Trần Thị T1 *có nghĩa vụ liên đới trả cho anh* Lê Hoàng L*, chị* Bùi Thị Ngọc N *giá trị nhà là 167.807.000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ bảy nghìn) đồng.*

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

Ngày 01/11/2022, các nguyên đơn anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N, anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn giá trị nhà và đất theo giá củaHội đồng định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn Bà Trần Thị T1 đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị T2 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H; buộc bị đơn ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 phải tiếp tục thực hiện

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh G, chị H đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 212m$^2$. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N; buộc bị đơn ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh L, chị N đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 70,4m$^2$ , các phần đất thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B ,tỉnh Bến Tre. Đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:Phần đất tranh chấp giữa anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H với ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 có diện tích 212m$^2$; phần đất tranh chấp giữa anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N với ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 có diện tích 70.4m$^2$; các phần đất này thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là do ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T1 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N1 vào năm 2010, hiện nay ông Lê Thành Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/11/2010, tổng diện tích thửa đất là 571.6m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.

[2] Về quá trình quản lý sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên, ông Đ và bà T1 trực tiếp quản lý sử dụng đất;đến ngày 22/3/2011 ông Đ, bà T1 có làm giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 311 cho ông Trần Văn L1. Ông L1 đã có khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đ, bà T1 và đã được giải quyết trong 01 vụ án khác.

[3] Phía nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất là ông Đ và bà T1 có tặng cho vợ chồng anh G - chị H phần đất có diện tích 212m$^2$ vào năm 2013 và tặng cho vợ chồng anh L - chị N phần đất có diện tích 70,4m$^2$ vào năm 2015 tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7. Vợ chồng anh G và vợ chồng anh L đã xây cất nhà ở kiên cố trên thửa đất được tặng cho. Tuy nhiên, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên không được lập hợp đồng bằng văn bản, mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

[4] Tại Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

*"...1 Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.*

*2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký;*

*nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản".*

[5] Tại Điều 459 Bộ luật dân sự 2015 cũng quy định:

"…1. *Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.*

*2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản."*

[6] Do đó, hợp đồng tặng cho giữa ông Đ, bà T1 với anh G, chị H, anh L, chị N đã vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, Khoản 2 Điều 117 và Điều 459 Bộ luật dân sự 2015. Bên cạnh đó, diện tích đất mà ông Đ, bà T1 tặng cho các nguyên đơn cũng không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên đối tượng của hợp đồng cũng không thể thực hiện được. Vì vậy, không thể buộc các bên khắc phục hình thức của hợp đồng.

[7] Trong trường hợp này, mặc dù các bên có thỏa thuận về việc tặng cho bằng lời nói cũng như có việc giao nhận tài sản nhưng việc tặng cho vi phạm về hình thức của hợp đồng và đối tượng cũng không thể thực hiện được nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 212m$^2$ và 70,4m$^2$ tại thửa đất 311, tờ bản đồ số 7 giữa các nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, nêncác nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả lại phần đất này cho bị đơn. Tuy nhiên, trên phần đất này các nguyên đơn đã chi phí xây cất nhà ở kiên cố nên ông Đ, bà T1 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại giá trị nhà cho các nguyên đơn theo giá tại biên bản định giá ngày 01/7/2022 của Hội đồng định giá.Theo đó: Giá trị nhà mà ông Đ, bà T1 phải trả cho anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H là191.003.000 đồng; Giá trị nhà mà ông Đ, bà T1 phải trả cho anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N là 167.807.000 đồng; Ông Đ, bà T1 được sở hữu 02 căn nhà của anh Lê Hoàng G và anh Lê Hoàng L.

[8] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9]Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn theobản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, kháng cáo của các nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩmsố 122/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các nguyên đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩmtheo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc

hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn anhLê H, chị Đào Thị Thu H, anh Lê Hoàng L và chị Bùi Thị Ngọc N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 459, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 95, 166, 167, 168, 188 Luật đất đai;

Căn cứ vàoNghị 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H về việc yêu cầu ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 212m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N về việc yêu cầu ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế70.4m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị T2 và ông Nguyễn Văn C.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 với anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H, anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N là vô hiệu.

3.1. Buộc anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 diện tích đất qua đo đạc thực tế 212m$^2$thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Buộc anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 diện tích đất qua đo đạc thực tế 70.4m$^2$thuộc một phần thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ kèm theo).

3.3. Ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 được quyền sở hữu 01 căn nhà trị giá 191.003.000 (một trăm chín mươi mốt triệu không trăm lẻ ba nghìn) đồng của

anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H và 01 căn nhà trị giá 167.807.000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ bảy nghìn) đồng của anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N nằm trên thửa đất số 311 tờ bản đồ số 07.

3.4. Buộc ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H giá trị nhà với số tiền 191.003.000 (một trăm chín mươi mốt triệu không trăm lẻ ba nghìn).

3.5. Buộc ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N giá trị nhà là 167.807.000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả 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.*

4. Về chi phí tố tụng: 11.165.000 (mười một triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng các nguyên đơn (anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H, anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N) phải chịu và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.350.000 (Bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000453 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. H4 lại cho anh Lê Hoàng G, chị Đào Thị Thu H số tiền 7.050.000 đồng.

5.2. Anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007630 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

5.3. Ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền nhà phải trả lại cho các nguyên đơn, nhưng do ông Đ bà T1 thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

5.4. H4 lại cho bà Huỳnh Thị T2 và ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0004169 và 0004170 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

6. Án phí phúc thẩm: Các nguyên đơn anhLê H, chị Đào Thị Thu H, anh Lê Hoàng L, chị Bùi Thị Ngọc N mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000277, 0000276, 0000275, 0000274 ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Văn Ngọt**