

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2022/DS-PT

Ngày: 29/8/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất; tranh  
chấp quyền sử dụng đất, hợp  
đồng thuê 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:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - 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 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1969;

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số nhà 149/1, ấp L, xã G, huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là:* Bà Phan Thị Hồng H, Luật sư của Văn phòng luật sư Hồng H và Cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Tổng Thị L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số nhà 233/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là:* Ông Nguyễn Tấn Đ – Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Tấn Đ, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1930;

Địa chỉ: Số nhà 77/3, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre (đã chết ngày 09/3/2020).

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P gồm:*

1.1. Bà Lê Thị U (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án);

1.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số nhà 54/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre;

1.3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số nhà 228/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

1.4. Ông Nguyễn Thành N (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án);

1.5. Ông Nguyễn Văn Phúc, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số nhà 143/3, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre (đã chết ngày 20/6/2020);

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Phúc gồm:*

1.5.1. Bà Phan Thị L1, sinh năm 1958;

1.5.2. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1988;

1.5.3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Số nhà 134/3, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Lê Thị U, sinh năm 1931;

Địa chỉ: Số nhà 77/3 ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Nguyễn Thành N (Nguyễn Văn N), sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số nhà 190/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Ngô Thị Đ4, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà 7/2, ấp P2, xã Thạnh Phong, huyện P, tỉnh Bến Tre.

5. Chị Nguyễn Thị Thúy M, sinh năm 2001;

6. Anh Nguyễn Hoài M1, sinh năm 2008;

Cùng địa chỉ: Số nhà 233/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thúy M là: Bà Tổng Thị L.*

*Bà Tổng Thị L là người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Hoài M1.*

7. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1996;

8. Chị Nguyễn Thị Ái L3, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Số nhà 149/1, ấp L, xã G, huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị T2 và chị L3 là: Bà Nguyễn Thị B.*

9. Bà Phạm Thị Kim T3, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp V, xã V1, huyện L2, tỉnh Bến Tre.

10. Anh Nguyễn Văn X, sinh năm 1980;

11. Chị Võ Thị Đ2, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Số nhà 77/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh X là: Chị Võ Thị Đ2.*

12. Anh Võ Thành T4, sinh năm 1985;

13. Chị Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Số nhà 176/1, ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh T4 là: Chị Nguyễn Thị Thu C.*

*Bà G, bà L1, anh T1, chị M, bà T3, chị Đ2, chị C cùng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

*- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B là nguyên đơn; bà Tổng Thị L là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Năm 2007, ông Nguyễn Thanh N có ký giấy cho ông Nguyễn Văn Q (là em ruột của ông N), thửa đất số 48, tờ bản đồ 06 có chứng thực của Ủy ban nhân dân

xã H1 số 14 ngày 01/3/2013. Tuy nhiên, phần đất này nhà nước đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh N nên giấy cho đất chỉ có ông N ký tên, còn vợ và các con ông N không đồng ý ký tên cho đất ông Q nên đến nay không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng. Đồng thời, lúc đó do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên cả nhà ông N đã đi làm ăn xa nên mới giao phần đất trên lại cho ông Q sử dụng vào năm 2009.

Trước đó, năm 1990 ông N có tự khai phá được khoảng 17.000m<sup>2</sup> đất liền kề cũng giao luôn cho ông Q vào năm 2009. Đến tháng 7/2016, ông Q chết nên gia đình ông N, bà B muốn lấy lại phần đất nêu trên (hiện bà Tổng Thị L là vợ của ông Q đang sử dụng) thuộc thửa 48, tờ bản đồ 06 qua đo đạc Vlap nay thuộc thửa 181, tờ bản đồ 28 do ông Q kê khai có diện tích 28.872,8m<sup>2</sup>. Lúc giao đất thì ông N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, sau khi ông Q chết dù nhiều lần yêu cầu nhưng bà L không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L nói là không B, nên ông N có làm thủ tục cơ mất, đến khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P yêu cầu đóng thuế thì bà L mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P và nói là đang giữ, nên đến nay gia đình ông N chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông N, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất yêu cầu tuyên bố văn bản “Giấy cho đất” được lập giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Văn Q (ông Q hiện đã chết) là vô hiệu; đồng thời buộc bà Tổng Thị L phải giao trả phần đất đã tặng cho với diện tích là 11.285,2 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, ký hiệu là thửa 181B), thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu bà Tổng Thị L giao trả phần đất có diện tích là 16.790 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, ký hiệu là thửa 181C), thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

- Tại thửa đất 181B trước đây là đất làm ruộng nhưng qua sử dụng bà L đã tự thổi đất lên để sử dụng đất giống nên ông bà không đồng ý trả chi phí tôn tạo theo yêu cầu của bà L. Tại thửa đất 181C, do bà L đã tự cải tạo ruộng, cất nhà, làm cống thì ông bà đề nghị bà L tự tháo dỡ di dời nhà, cống có trên đất và chi phí cải tạo ruộng 13.000.000 đồng, chúng tôi không đồng ý bồi thường.

- Đề nghị bà L giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi để chờ Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp theo quy định.

Ông N, bà B đồng ý kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện P, Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

- Đối với phần đất diện tích sai ranh so với bản đồ địa chính diện tích 797,6m<sup>2</sup>, ông N, bà B không yêu cầu bà L giao trả, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Còn về yêu cầu khởi kiện bổ sung để tuyên bố huỷ các hợp đồng thuê đất giữa bà Tống Thị L với bà Phạm Thị Kim T3, ông Nguyễn Văn X, bà Võ Thị Đ2, Võ Thành T4, bà Nguyễn Thị Thu C để giao trả phần đất 11.285,2 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, ký hiệu là thửa 181B), thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre; tuyên bố huỷ hợp đồng thuê đất giữa bà Tống Thị L với ông Nguyễn Thành N để giao trả phần đất 16.790 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, ký hiệu là thửa 181C), thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre. Do hiện tại các phần đất này (ký hiệu 181B,181C) do bà L đang trực tiếp quản lý canh tác không còn cho thuê, nên nay nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc huỷ các hợp đồng thuê đất nêu trên.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 7.292.000 đồng, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

*Theo bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Tống Thị L trình bày:*

Năm 2007, ông Nguyễn Thanh N có cho ông Q một phần đất thuộc thửa số 48, tờ bản đồ 06, diện tích 11.814m<sup>2</sup> (theo số liệu Vlap thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ số 28) tọa lạc tại xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre. Khi ông N cho ông Q phần đất này có lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã H1 chứng thực. Khi tiến hành đo đạc thực tế thì thửa đất số 181, tờ bản đồ số 28, diện tích 28.872,8m<sup>2</sup>, bao gồm cả phần đất ông Nguyễn Thành N là anh ruột của chồng bà cho là 11.800m<sup>2</sup> (có giấy xác nhận của ông Nguyễn Thành N được Ủy ban nhân dân xã H1 chứng thực).

Ngày 06/4/2016, Ủy ban nhân dân xã H1 công khai niêm yết về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181 tờ bản đồ số 28 diện tích 28.872,8m<sup>2</sup> cho ông Q và không có ai tranh chấp, đến ngày 21/4/2016 Ủy ban nhân dân xã H1 có biên bản kết thúc việc niêm yết và kết luận không nhận được khiếu nại nào của hộ dân về danh sách đã công khai. Ngày 21/4/2016, Ủy ban nhân dân xã H1 ban hành Tờ trình số 114/TTr-UBND trình đến Phòng Tài Nguyên và Môi Trường và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P xem xét cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ 28, diện tích 28.872,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre. Tháng 7/2016, ông Q lâm bệnh chết do đó ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Q chết, ông N làm đơn báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông N đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ 28, diện tích 28.872,8m<sup>2</sup> nhưng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N đã giao cho vợ chồng bà khi ông N cho ông Q phần đất nêu trên để ông Q tiến hành thủ tục sang tên cho ông Q nhưng do ông Q chết nên không thực hiện được. Khi làm thủ tục cấp giấy thì mới B đất cấp cho hộ ông N, bà B nên bà B phải ký tên trong phần đất có diện tích 11.285,2m<sup>2</sup> và có tranh chấp từ đó đến nay.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét như sau:

- Đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Bà đồng ý trả cho ông N và bà B một phần diện tích đất trong thửa đất ký hiệu 181B có diện tích là 5.642.6m<sup>2</sup>; diện tích 5.642.6m<sup>2</sup> còn lại trong thửa đất ký hiệu 181B thì bà không đồng ý trả do phần này ông N đã cho ông Q tại giấy cho đất ngày 01/02/2007 có Ủy ban nhân dân xã H1 xác nhận. Yêu cầu ông N và bà B phải hoàn trả chi phí công cải tạo đất từ đất làm ruộng lên thành đất giống theo giá mà các đương sự đã thống nhất giá tại biên bản do Hội đồng định giá tỉnh đã định ngày 30/6/2021.

- Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất: Bà không đồng ý giao trả phần đất có diện tích là 16.790m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, ký hiệu là thửa 181C), thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre cho ông N, bà B vì phần đất này do ông Q tự khai phá và sau khi ông Q chết thì bà cũng đã canh tác từ trước đến nay.

Hiện nay bà là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, không còn cho ai thuê các thửa đất này nên bà đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi để chờ Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp giữa bà với ông N, bà B theo quy định.

Bà đồng ý kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện P tại thửa 181C; Còn thửa 181B bà đồng ý kết quả Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre. Nay bà không yêu cầu đo đạc và định giá lại. Về chi phí tố tụng: Bà đã tạm nộp số tiền 4.080.000 đồng, yêu cầu xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Trong quá trình tố tụng những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P gồm bà Lê Thị U, ông Nguyễn Văn Phúc (đã chết ngày 20/6/2020); ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Thành N trình bày:*

không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. (BL 127, 128, 236, 238).

*Trong quá trình tố tụng những Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Phúc gồm bà Phan Thị L1, anh Nguyễn Thanh T1, chị Nguyễn Thị M cùng trình bày: Không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.*

*Theo đơn xin vắng mặt và không tham gia tố tụng trong vụ án ngày 31/10/2019 (BL 134) người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Đ4 trình bày: Không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.*

*Theo biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2020 (BL 138) người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T3 trình bày:*

Bà có thuê 10 công đất giống đất của bà Tống Thị L để trồng hoa màu thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 23/10/2017 đến 23/10/2020. Nay ông N, bà B tranh chấp với bà L phần đất này nếu Tòa án có tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa bà với bà L thì các bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết do đó không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Theo biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2019 (BL 141) người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ2 (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X) trình bày:*

Bà Phạm Thị Kim T3 có thuê 10 công đất giống đất của bà Tống Thị L để trồng hoa màu thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 23/10/2017 đến 23/10/2020. Do bà với bà T3 là bạn bè nên từ bà T3 khi thuê đất của bà L thì vợ chồng bà là người trực tiếp canh tác sử dụng. Nay ông N, bà B tranh chấp với bà L phần đất này nếu Tòa án có tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa bà T3 với bà L thì các bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết do đó không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu C (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của anh Võ Thành T4) trình bày:*

Ngày 29/3/2018 âm lịch, vợ chồng bà có làm hợp đồng thuê đất với bà Tống Thị L, thuê khoảng 08 công (phần đất tranh chấp chỉ có khoảng 06 công, mỗi công tương đương 625m<sup>2</sup>) là khoảng 3.500m<sup>2</sup> đất để trồng hoa màu với giá 60.000.000đồng/08 công, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 29/3/2018 đến 29/3/2021, vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho bà L. Nay ông N, bà B tranh chấp với bà L phần đất này nếu Tòa án có tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa bà với bà L thì

các bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết do đó không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị B về việc yêu cầu huỷ văn bản “Giấy cho đất” lập ngày 01/02/2007 giữa ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Văn Q.

Buộc bà Tống Thị L trả cho ông N, bà B phần đất có diện tích 11.285,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 181 (ký hiệu 181B) tờ bản đồ 28, tọa lạc ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông N và bà B phải có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn chi phí cải tạo đất cho bà L với số tiền là 215.000.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Tống Thị L trả phần đất có diện tích 16.790m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 181 (ký hiệu 181C) tờ bản đồ 28, tọa lạc ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ kèm theo).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà B về việc yêu cầu tuyên bố huỷ các hợp đồng thuê đất giữa bà Tống Thị L với bà Phạm Thị Kim T3, ông Nguyễn Văn X, bà Võ Thị Đ2, ông Võ Thành T4, bà Nguyễn Thị Thu C để giao trả phần đất 11.285,2m<sup>2</sup> (Ký hiệu 181B); giữa bà Tống Thị L với ông Nguyễn Thành N để giao trả phần đất 16.790m<sup>2</sup> (Ký hiệu 181C), thuộc thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/3/2022 bị đơn bà Tống Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 23/3/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm xem xét giảm số tiền bồi hoàn chi phí cải tạo đất mà ông N, bà B phải trả cho bà L; đồng thời buộc bà L giao trả lại phần đất có diện tích 16.790m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 181 (ký hiệu 18C, tờ bản đồ 28 cho ông N, bà B.



Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B không đồng ý bồi hoàn cho bà L số tiền 215.000.000 đồng và chỉ đồng ý bồi hoàn 50.000.000 đồng vì khi bà L canh tác đất mặc dù có cải tạo đất nhưng đã thu lợi từ việc cải tạo đất này nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đối với phần đất thuộc thửa 181C được ông N khai phá, ông N giao lại ông Q canh tác để nuôi cha mẹ không phải là hợp đồng tặng cho. Việc ông N quản lý sử dụng đất thực tế là khoảng 28.000m<sup>2</sup> lớn hơn phần diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hình thể thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N không thay đổi, ranh giới, mốc giới vẫn giữ nguyên mà do đo đạc khi cấp giấy không chính xác. Thực tế toàn bộ thửa 181 này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nên nay ông N yêu cầu bà L phải giao trả lại là có căn cứ. Việc cho đất chỉ để ông Q canh tác, sử dụng không phải cho luôn mà chỉ tạm giao trong thời gian ông N đi lập nghiệp ở xa. Giấy cho đất không ghi rõ tứ cận, giáp ranh. Ông N lập giấy cho đất mà không có sự đồng ý của bà B và các thành viên trong hộ là không phù hợp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nguyên đơn cho rằng phần diện tích thửa 181C là có nguồn gốc do nguyên đơn khai phá nhưng không có chứng cứ chứng minh, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất là khách quan, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bà L phải giao trả lại phần đất thuộc thửa 181C.

Phần đất 181B do ông N tặng cho ông Q và giao đất cho bị đơn canh tác là sự thật. Bà B có trình bày phần đất này ông N khai phá trước khi cưới bà. Bị đơn đồng ý trả giá trị  $\frac{1}{2}$  diện tích thửa 181B với vị trí giáp thửa 241, 242 và phần đất thuộc thửa 181A; phần diện tích còn lại yêu cầu công nhận phần đất này cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng:

Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, ghi nhận việc bà Tống Thị L đồng ý giao trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện

tích 181B-2 diện tích 5642,5m<sup>2</sup> và thửa 181A diện tích 500,4m<sup>2</sup>, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Các đương sự thống nhất trình bày phần đất thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28 (ký hiệu 181B), diện tích 11285.2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B. Ngày 01/02/2007, ông N có lập “giấy cho đất” để cho ông Nguyễn Văn Q phần đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân xã H1 chứng thực ngày 01/3/2013, ông N cũng đã giao phần đất tranh chấp cho ông Q quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay. Tuy nhiên, nay ông Q đã chết, ông N yêu cầu bà Tống Thị L phải giao trả lại cho ông phần đất diện tích 11285.2m<sup>2</sup> vì cho rằng phần đất này là tài sản chung của hộ gia đình mà chỉ có ông N ký tên vào giấy cho đất nên không phát sinh hiệu lực.

Phần đất tranh chấp diện tích 11285,2m<sup>2</sup> ông N, bà B cho rằng tự khai phá và quản lý sử dụng từ năm 1990, trong khi ông N là anh ruột của ông N, ông Q và ông P, bà U là cha mẹ ruột của ông N và ông Q đều xác nhận phần đất tranh chấp do ông P, bà U khai phá và cho lại cho ông N, bà B quản lý sử dụng. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải được ngày 11/12/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm có ghi nhận ý kiến của ông N thì ông trình bày phần đất tranh chấp do cá nhân ông khai phá từ đất của lâm trường năm 1990 và quản lý cải tạo làm ruộng nuôi tôm. Ông N và bà B kết hôn năm 1995 thì hai vợ chồng ông cùng quản lý sử dụng, tôn tạo phần đất tranh chấp và các con là chị T2, chị Ái L3 không có công sức cải tạo hay đóng góp gì đối với phần đất này. Qua đó, có căn cứ xác định rằng phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà B, không phải là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông N có 04 nhân khẩu gồm: Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Ái Lyn nhưng chỉ có ông N ký tên vào giấy cho đất mà không có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ để hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 giữa ông N và ông Q là không phù hợp. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp được ông N thừa nhận trong quá trình tố tụng là tài sản chung của ông N, bà B. Ông N thừa nhận có viết giấy cho đất cho ông Q năm 2001, đã giao đất cho ông Q sử dụng, thể hiện ý chí của ông N về việc ông tặng cho phần đất cho ông Q. Đối với phần đất diện tích 11.285.2m<sup>2</sup> là tài sản

chung của vợ chồng ông N, bà B nhưng có nguồn gốc của gia đình ông N và phần ông N đã cho ông Q được xác định là  $\frac{1}{2}$  diện tích của thửa ký hiệu 181B, trong khi bà B không có ký tên tặng cho ông Q nên cần buộc phía bà L giao trả lại cho ông N, bà B  $\frac{1}{2}$  diện tích còn lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cũng đồng ý trả cho nguyên đơn  $\frac{1}{2}$  phần diện tích 11.285.2m<sup>2</sup> (phần đất ký hiệu 181B-2 diện tích 5642,5m<sup>2</sup>) và phần đất ký hiệu 181A diện tích 500,4m<sup>2</sup> nhưng trả bằng giá trị. Tuy nhiên, do xác định ông N chỉ cho ông Q một phần thì phần diện tích còn lại cần buộc phía bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn, việc bị đơn yêu cầu trả giá trị đất cho nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Về tranh chấp quyền sử dụng đất: Phần đất có diện tích 16.790m<sup>2</sup> (ký hiệu là thửa 181C), thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre được các đương sự trình bày không thống nhất về nguồn gốc đất. Ông N, bà B cho rằng phần đất này do ông bà khai phá vào năm 1990 và do đi làm ăn xa đã giao lại cho ông Q sử dụng năm 2007, trong khi bị đơn trình bày phần đất này do ông Q, bà L khai hoang, giữ canh và trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay.

Xét thấy, phần đất tranh chấp do ông Q và bà L trực tiếp quản lý canh tác sử dụng, đã thực hiện việc kê khai đăng ký, kê khai vào năm 2010 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q chết. Ông N và bà B không trực tiếp quản lý, canh tác và cũng không thực hiện việc kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án ông N và bà B cho rằng nguồn gốc đất là của ông bà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà L giao trả lại phần đất này là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với phần diện tích 11.285.2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre trong quá trình ông Q và bà L quản lý, sử dụng đã có công cải tạo đất từ đất làm ruộng thành đất giồng. Tại Biên bản định giá ngày 30/6/2021 các bên đương sự thống nhất chi phí cải tạo đất là 215.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chi phí cải tạo đất cho bà L với số tiền 215.000.000 đồng là có cơ sở. Nay ông N, bà B kháng cáo yêu cầu xem xét giảm số tiền bồi thường công sức cải tạo đất mà ông bà phải trả cho bà L nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận. Do bà L được nhận phần đất diện tích 5642,6m<sup>2</sup> và phải giao trả lại cho bà B 5642,5m<sup>2</sup> nên cần buộc bà B phải bồi hoàn  $\frac{1}{2}$  chi phí cải tạo đất lại cho bà L với số tiền 107.500.000 đồng.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị

đơn bà Tổng Thị L, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng là 11.372.000 đồng, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B phải chịu 5.686.000 đồng; bà Tổng Thị L phải chịu là 5.686.000 đồng. Do ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng số tiền 7.292.000 đồng, bà L đã tạm nộp số tiền 4.080.000 đồng nên bà Tổng Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N, bà B số tiền 1.606.000 đồng.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường cho bà Tổng Thị L là 5.375.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 27.300.000 đồng theo các biên lai thu số 0004023, 0004024 cùng ngày 31/7/2019 và 0006063 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B số tiền còn lại 21.625.000 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Tổng Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số tương ứng 0004492, 0004493 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Tổng Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004472 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Tổng Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 467, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 107, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 101, 166, 167, 168, 179, 188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị B về việc yêu cầu huỷ văn bản “Giấy cho đất” lập ngày 01/02/2007 giữa ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Văn Q.

Buộc bà Tổng Thị L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 5642,5m<sup>2</sup> (ký hiệu 181B-2) và phần đất diện tích 500,4m<sup>2</sup> (ký hiệu 181A) thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B phải bồi hoàn chi phí cải tạo đất cho bà Tổng Thị L với số tiền là 107.500.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Tổng Thị L trả phần đất có diện tích 16.790m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 181 (ký hiệu 181C), tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu tuyên bố huỷ các hợp đồng thuê đất giữa bà Tổng Thị L với bà Phạm Thị Kim T3, ông Nguyễn Văn X, bà Võ Thị Đ2, ông Võ Thành T4, bà Nguyễn Thị Thu C để giao trả phần đất 11.285,2m<sup>2</sup> (Ký hiệu 181B); giữa bà Tổng

Thị L với ông Nguyễn Thanh N để giao trả phần đất 16.790m<sup>2</sup> (Ký hiệu 181C), thuộc thửa 181, tờ bản đồ 28, tọa lạc ấp A, xã H1 huyện P, tỉnh Bến Tre.

4. Về chi phí tố tụng là 11.372.000 đồng, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B phải chịu 5.686.000 đồng; bà Tổng Thị L phải chịu là 5.686.000 đồng. Do ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng số tiền 7.292.000 đồng; bà Tổng Thị L đã tạm nộp số tiền 4.080.000 đồng nên bà Tổng Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N, bà B số tiền 1.606.000 đồng (một triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

#### 5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường cho bà Tổng Thị L là 5.375.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 27.300.000 đồng theo các biên lai thu số 0004023, 0004024 cùng ngày 31/7/2019 và 0006063 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị B số tiền còn lại 21.625.000 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Tổng Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số tương ứng 0004492, 0004493 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Tổng Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004472 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

*Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**