

Bản án số: 183/2024/DS-PT  
Ngày 27 - 12 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất và đòi lại giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Hùng

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thúy Linh

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1938.

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1942.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ:* Ông Võ Ngọc D, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khóm B, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Đ1:* Ông Sơn Chúc P, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và ông Nguyễn Huỳnh Đ2, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T1 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Địa chỉ: Số G, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình T2 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung B - Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ là nguyên đơn.

(ông Võ Ngọc D, ông Nguyễn Thành Đ1, ông Sơn Chúc P có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Võ Ngọc D và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Đ có cho ông Nguyễn Thành Đ1 06 công đất ruộng, nên vào ngày 29/10/2019, ông Đ1 chở bà Đ đến Ủy ban nhân dân xã P, thị xã G để làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do lớn tuổi, không hiểu rõ các thủ tục nên ông Đ1 đã làm sẵn giấy tờ đưa cho bà Đ ký với nội dung tặng cho hết 10 công đất.

Sau khi phát hiện sự việc, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết vào ngày 19/5/2023, nay ông L, bà Đ yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 28, diện tích 5734,6m<sup>2</sup>, đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành Đ1 đối với phần đất trên.

Ngoài ra, ông Đ1 đã lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) gồm: 01 giấy chứng nhận số: BY 570841 và 01 giấy chứng nhận số: BY 570842 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên, nên ông L, bà Đ yêu cầu ông Đ1 trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành Đ1 thì ông L, bà Đ không đồng ý và xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn, vì khi phát hiện có sự sai sót trong hợp đồng tặng cho nên vào ngày 19/05/2023 thì ông L, bà Đ yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết, sau đó khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

*Ông Nguyễn Thành Đ1 và người đại diện ông Sơn C P trình bày ý kiến:*

Bà Nguyễn Thị Đ đã lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Thành Đ1 quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật và ông Đ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ1 không đồng ý hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông Đ1 xác định không lấy và quản lý 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ nên không đồng ý trả lại.

Ông Đ1 có yêu cầu phản tố nội dung công nhận một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 28, diện tích 5734,6m<sup>2</sup> và yêu cầu công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thành Đ1 đối với phần diện tích đất tranh chấp trên.

*Ông Trần Văn K trình bày:* Vào tháng 04 năm 2024 ông K có mượn của ông Nguyễn Thành Đ1 10 công đất, mỗi năm là 36.000.000 đồng/10 công, ông K giao tiền cho ông Đ1 6 công tương đương 21.600.000 đồng, còn 14.400.000 đồng tương đương 4 công, ông Đ1 kêu ông K giao tiền cho bà Nguyễn Thị Đ, phần đất ông đang mượn có một phần thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 28, diện tích 5734,6m<sup>2</sup>.

*Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G có ý kiến:* Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Đ1 đến nay chưa có cơ quan chức năng nào phát hiện có sự sai sót, quan điểm của Ủy ban nhân dân thị xã G đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

*Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày ý kiến:* Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Đ1 là đúng trình tự, thủ tục và hồ sơ đúng theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L về việc vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 106/HĐTC ngày 29 tháng 10 năm 2019 đối với một phần thửa đất số: 150, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 5734,6m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng tên Nguyễn Thành Đ1 (theo bản đồ chính quy 378), đất tại: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Có tuyên tứ cạnh kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số: 150, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 5734,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng tên Nguyễn Thành Đ1.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L2 đòi ông Nguyễn Thành Đ1 trả 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BYS70841 và số: BYS70842 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên Giấy chứng nhận.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành Đ1 về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 150, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 5734,6m<sup>2</sup> và công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thành Đ1.

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

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ, cụ thể: Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/10/2019 đối với phần đất diện tích 5734,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành Đ1 đối với phần diện tích đất nêu trên.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ nộp trong thời hạn luật định. Ông L, bà Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K, Ủy ban nhân dân thị xã G, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này.

[3] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai và mặt bằng hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 12/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G xác định phần đất tranh chấp giữa các đương sự có kích thước và định vị như sau:

Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Thành Đ1, Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cạnh dài 17,60m + 40,95m

Hướng Tây giáp thửa đất số 153, tờ bản đồ số: 28, cạnh dài 55,06m

Hướng Nam giáp thửa đất số 156, tờ bản đồ số 28, Nguyễn Quốc C1 cạnh dài 97.63m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 143, tờ bản đồ số 28 tên Võ Ngọc D, cạnh dài 53,00m + 50,89m.

Diện tích 5734,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đương sự đều thừa nhận có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 106/HĐTC lập ngày 29/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, do không thu thập được bản gốc của hợp đồng (có sao lại tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G) các đương sự không phản đối, căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Việc xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của bà Đ và ông L hay không thì xem xét giấy chứng nhận 1995 bà Nguyễn Thị Đ đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo danh sách cấp giấy ghi tên Nguyễn Thị Đ, tại quyết định số: 285/QĐ/UB ngày 26/8/1995 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Nguyễn Thị Đ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho bà Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số: 0412, 0413; tờ bản đồ số: 11; diện tích: 18820m<sup>2</sup>.

Đến năm 2015 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào ngày 29/01/2015 bà Nguyễn Thị Đ làm đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đơn đề nghị chỉ một mình bà Đ ký và được cấp đổi giấy chứng nhận đứng tên Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số: 150, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 6302,2m<sup>2</sup>. Tại mục đất sử dụng chung, riêng trong giấy chứng nhận bà Đ được cấp thì ghi sử dụng riêng.

Bà Nguyễn Thị Đ xác định đất do cha mẹ của bà cho trước khi sống chung với ông L. Theo quy định tại Điều 16 Luật hôn nhân gia đình năm 1986 và Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, năm 2014 đều quy định tài sản là quyền sử dụng đất là của riêng một bên khi đưa vào tài sản chung vợ chồng phải thể hiện bằng

văn bản. Căn cứ vào điểm a khoản 5 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTN-MT ngày 19/5/2014 và điểm a,b khoản 5 Điều 8 Thông tư số 10 ngày 31/7/2014 của Bộ T3 thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục sử dụng chung hoặc riêng thì ghi chung hoặc riêng; giấy cấp cho bà Đ ghi sử dụng riêng. Như vậy, đất thuộc quyền sử dụng riêng của bà Đ đã hoàn tất hợp đồng tặng cho con là ông Nguyễn Thành Đ3 hợp pháp. Nên việc bà Đ và ông L yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 106/HĐTC lập ngày 29/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là không có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ, có căn cứ ghi nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà. Giữ nguyên bản án dân sự số 122/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông L, bà Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

#### ***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L về việc vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 106/HĐTC ngày 29 tháng 10 năm 2019 đối với một phần thửa đất số: 150, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 5734,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng tên Nguyễn Thành Đ1 (theo bản đồ chính quy 378), đất tại: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Thành Đ1, Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cạnh dài 17,60m + 40,95m

Hướng Tây giáp thửa đất số 153, tờ bản đồ số: 28, cạnh dài 55,06m

Hướng Nam giáp thửa đất số 156, tờ bản đồ số 28, Nguyễn Quốc C1 cạnh dài 97.63m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 143, tờ bản đồ số 28 tên Võ Ngọc D, cạnh dài 53,00m + 50,89m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số: 150,

tờ bản đồ số: 28, diện tích: 5734,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng tên Nguyễn Thành Đ1.

**3.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L đòi ông Nguyễn Thành Đ1 trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 570841 và số BY 570842 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**4.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành Đ1 về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 150, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 5734,6m<sup>2</sup> và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng tên Nguyễn Thành Đ1.

**5.** Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.667.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L phải chịu và đã nộp xong.

**6.** Về án phí:

**6.1.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thành Đ1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thành Đ1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008736 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, được hoàn lại toàn bộ.

**6.2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Dương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thanh Hùng**