

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 68/2025/DS-PT

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

V/v “*Tranh chấp Đòi lại Quyền sử dụng đất*” và “*huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà; Ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh AG về việc “*Tranh chấp Đòi lại Quyền sử dụng đất*” và “*huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 850/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh AG về việc “*Tranh chấp Đòi lại Quyền sử dụng đất*” và “*huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1988 (ĐT: 0916700262).

Nơi cư trú: Tổ 02, ấp Phú CA, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Đ: Ông Lê Hoài Ph (tự T1), sinh năm 1982, nơi cư trú: số nhà 50, Tổ 02, ấp Phú CA, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh AG là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền lập ngày 13/01/2025) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Số nhà 225, tổ 15, ấp Phú C A, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh A G. (hiện cư trú: Ấp Phú ThA, xã Phú Lâm, huyện Phú Tân, tỉnh AG). (ĐT: 0913772664) (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn L: Bà Đinh Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 2000, nơi cư trú: Khóm Phú H, thị trấn Chợ V, tỉnh AG làm đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền đề ngày 01/4/2024) (vắng mặt)

Do có kháng cáo của Lê Văn L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Lê Hoài Phương đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Đ trình bày: trước đây vào ngày 06/12/2021 bà Lê Thị Đ được nhận thừa kế và cha ruột là ông Lê Văn L cho một phần diện tích quyền sử dụng đất là 35.261m² gồm các thửa đất số 638, 801, 802, 804, 807; cho đến ngày 10/5/2023 bà Đào có bán cho Võ Văn Sáu và Đỗ Kim Hoàng hết diện tích 18.385,m², còn lại các diện tích thuộc thửa số 638, diện tích 3418,0m² và thửa số 807, diện tích 13.458,0m² thuộc tờ bản đồ số 29, đất chuyên trồng lúa nước theo giấy CNQSDĐ số CH04780, ngày 14/3/2014 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân cấp cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên đã tặng cho chị Lê Thị Đ sở hữu.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn L thì không đồng ý với lý do phân đất trước đây ½ là của bà Đ và ông L được thừa kế theo pháp luật (theo văn bản phân chia thừa kế đề ngày 30/11/2021 có công chứng chứng thực) và còn ½ phần đất còn lại do ông L tặng cho theo hợp đồng tặng cho đề ngày 30/11/2021 có công chứng chứng thực, nội dung hợp đồng tặng cho tài sản là tự nguyện, không có bất kỳ điều kiện và nghĩa vụ nào khác. Phần diện tích còn lại 16.876m² giao cho ông L canh tác cho đến nay do bà Đ phải đi làm ăn xa nhà kiếm tiền trả nợ, do chưa đủ khả năng thanh toán cho các chủ nợ nên cần lấy lại phần đất để bán trả nợ.

Đối với các điểm 1, 2, 3, 18, 17, 16 với diện tích 3.390m² thuộc thửa số 806, tờ bản đồ số 29, chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai – Phú T lập ngày 07/8/2024 thể hiện thì thống nhất các điểm giáp ranh với phần đất theo giấy đã cấp, không có yêu cầu xem xét gì đối với phần đất này.

Diện tích 99m² thuộc thửa số 800, tờ bản đồ số 29, thể hiện tại các điểm 6, 7, A, 20, 19 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CS07461, ngày 23/10/2020 do ông Nguyễn Tự Tr và bà Hồ Thị Mỹ H đứng tên theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 07/8/2024 thể hiện thì thống nhất phần diện tích của ông Tr, bà H không có yêu cầu xem xét gì, do không nằm trong phần đất đang tranh

chấp của Lê Thi Đ đủ diện tích theo giấy đã cấp, không có yêu cầu xem xét gì đối với diện tích này.

Diện tích 81m² thuộc thửa số 799, tờ bản đồ số 29 thể hiện tại các điểm A, 8, 9, 20 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH03359, ngày 11/07/2013 do ông Hồ Bá Phúc và bà Nguyễn Thị Hồng Ch đứng tên theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 07/8/2024 thể hiện thì thống nhất phần diện tích của ông Phúc, bà Ch không có yêu cầu xem xét gì, do phần đất của Lê Thi Đ đủ diện tích theo giấy đã cấp, không có yêu cầu xem xét gì đối với diện tích này.

Những vấn đề cụ thể bà Đào yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

Bà Lê Thi Đ yêu cầu ông Lê Văn L trả lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất thuộc thửa số 638, diện tích 3.418,0m² và thửa số 807, diện tích 13.458,0m² thuộc tờ bản đồ số 29, đất chuyên trồng lúa nước theo giấy CNQSDĐ số: CH04780, ngày 14/3/2014 do UBND huyện Phú T cấp cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên đã tặng cho chị Lê Thi Đ sở hữu vào ngày 06/12/2021. Ngoài ra không yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Lê Văn L thống nhất trình bày: nguyên trước đây vợ ông L tên Nguyễn Thị Đó, sinh năm 1966 (chết ngày 15/01/2021DL), sau đó vài tháng thì ông L cùng con ruột tên Lê Thi Đ có đến văn phòng công chứng Lục Văn T để làm thủ tục thừa kế và ông L đồng ý tặng cho ½ diện tích cho đứa con chung đứng tên quyền sử dụng đất với tổng cộng diện tích là 35.261m²; sau đó thoả thuận với bà Đ đứng vay ngân hàng để lấy số tiền vay vốn để nuôi trần và cá sấu (chỉ thoả thuận miệng, không có ai biết hay giấy tờ gì). Đến ngày 10/5/2023 bà Đ có bán cho Võ Văn S và Đỗ Kim H hết diện tích 18.385,m² với giá 1.600.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, phần đất còn lại không có vay ngân hàng nào khác, hiện tại giấy CNQSDĐ bản chính do bà Đ đang giữ. Phần đất từ khi sang tên cho bà Đ thì đất do ông L là người trực tiếp canh tác từ đó cho nay. Ông L yêu cầu bà Đ để lại ½ diện tích để sống dưỡng già thì ông đồng ý giao lại phần đất này, không còn tranh chấp gì phần đất này do phần đất trước đây là của ông cho con.

Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN252901, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04780 ngày 14/03/2014 do UBND huyện Phú T, tỉnh AG cấp cho ông và bà Nguyễn Thị Đ1, có diện tích 35.261m², thửa đất số 638, 801, 802, 804, 807 tờ bản đồ số 29, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã Phú Th, huyện Phú T tỉnh AG (Hiện tại diện tích đất còn lại là 3.418m² thuộc thửa 638 và diện tích

13.458m² thuộc thửa 807 thuộc tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh AG) ngày 06/12/2021 của UBND huyện Phú T cấp cho con Lê Thi Đ quyền sử dụng thửa 638 có diện tích 3.418m² và thửa 807 có diện tích 13.458m² thuộc tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh A Gi đất chuyên trồng lúa nước được Văn phòng Công chứng Lục Văn T công chứng Số công chứng: 2176 Quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2021 mà ông đã ký kết với con ruột Lê Thi Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 850/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú T đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271; khoản 1, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 457, 459 và Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 166, 167 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thi Đ đối với bị đơn ông Lê Văn L về tranh chấp “*Đòi lại Quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Lê Văn L trả lại cho bà Lê Thi Đ diện tích đất 3.418,0m² thuộc tờ bản đồ số 29, thửa số 638 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và diện tích 13.458,0m² thuộc tờ bản đồ số 29, thửa số 807 tại các điểm 3, 4, 5, 6, 19, 20, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 theo các Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Phú T lập ngày 07/8/2024, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH04780, ngày 14/03/2014 do UBND huyện Phú T, tỉnh AG cấp cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên, đã được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Phú T cập nhật biến động vào các ngày 06/12/2021 và ngày 10/05/2023 cho bà Lê Thi Đ đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn L đối với nguyên đơn bà Lê Thi Đ về yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất đề ngày 30/11/2021 đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN252901, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04780 do UBND huyện Phú T, tỉnh AG cấp ngày 14/03/2014.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 02/01/2025 ông Lê Văn L kháng cáo Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm số

850/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú T theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 850/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, ông Lê Văn L có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét.

[2] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc tài sản tranh chấp là của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1. Ngày 15/01/2021 bà Đ1 chết, ngày 30/11/2021, ông L và bà đã có văn bản phân chia thừa kế, nội dung ông L giao toàn bộ kỹ phần thừa kế của ông L cho bà Đ. Cùng ngày, ông L ký hợp đồng tặng cho bà Đào ½ QSDĐ còn lại của ông L, hai văn bản đều được công chứng tại văn phòng công chứng Lục Văn T Sau khi được chỉnh lý biến động trang 4, thì bà Đ đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông S và bà H. Phần diện tích đất còn lại 3.418m² thuộc thửa 638 và diện tích 13.458m² thuộc thửa 807 bà Đào giao cho ông L canh tác.

Ông L cũng thống nhất với lời trình bày của bà Đ, không tranh chấp đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà H. Nếu bà Đ đồng ý để lại ½ diện tích đất cho ông dưỡng già thì ông không có tranh chấp. Ngày 10/9/2024 ông có đơn phản tố, yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông L và bà Đ, do bà Đ vi phạm nghĩa vụ cấp dưỡng đối với ông.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Văn L kháng cáo có nội dung là yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận định việc ông L ký văn bản phân chia thừa kế và hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Trong hợp đồng tặng cho không ràng buộc trách nhiệm, nghĩa vụ của bà Đ. Ông L trình bày nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Buộc ông L có nghĩa vụ trả cho bà Đào diện tích 3.418m² thuộc thửa 638 và diện tích 13.458m² thuộc thửa 807, theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 07/8/2024 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh

Phú T; không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc huỷ hợp đồng tặng cho QSDĐ là có căn cứ và đúng pháp luật.

Ông L kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn L .

Do ông Lê Văn L người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 850/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271; khoản 1, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 457, 459 và Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 166, 167 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tóa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ đối với bị đơn ông Lê Văn L về tranh chấp “*Đòi lại Quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Lê Văn L trả lại cho bà Lê Thị Đ diện tích đất 3.418,0m² thuộc tờ bản đồ số 29, thửa số 638 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và diện tích 13.458,0m² thuộc tờ bản đồ số 29, thửa số 807 tại các điểm 3, 4, 5, 6, 19, 20, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 theo các Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Phú T lập ngày 07/8/2024, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH04780, ngày 14/03/2014 do UBND huyện Phú T, tỉnh A G cấp cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên, đã được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Phú T cập nhật biến động vào các ngày 06/12/2021 và ngày 10/05/2023 cho bà Lê Thị Đ đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn L đối với nguyên đơn bà Lê Thị Đ về yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất đề ngày 30/11/2021 đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN252901, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04780 do UBND huyện Phú , tỉnh AG cấp ngày 14/03/2014.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Đ tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng số tiền là 6.478.112 đồng (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Lê Văn L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006263, ngày 10/9/2024, 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0011734, ngày 02/1/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú T, tỉnh AG, Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L là người cao tuổi nên ông L không phải chịu án phí phúc thẩm

4.2 Bà Lê Thị Đ không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006759, ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú T, tỉnh AG.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS Huyện;
- TAND Huyện;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Lễ

