

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 50/2025/DS-PT

Ngày 28/5/2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hán Hưởng

Ông Trần Đình Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2025/TLPT-DS, ngày 07 tháng 3 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2025/QĐ-PT, ngày 14/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Tạ Thị V, sinh năm 1943; Địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của cụ V: Bà Lê Thị N, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu C, thị trấn H, huyện L, tỉnh Phú Thọ (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ V: Bà Bùi Thị Thanh N1, trợ giúp viên pháp lý của trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh P.

2. Bị đơn: Ông Lê Quang V1, sinh năm 1978 và Bà Trần Thị T, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà T: Ông Phạm Như T1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2025).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông V1, bà T: Bà Phạm Thị L - Luật sư, Công ty L1 - Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số E, đường P, phường P, quận B, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị B, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Lê Thị N, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu C, thị trấn H, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Lê Thị A, sinh năm 1973; Địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

+ Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N2 - Chủ tịch UBND huyện P. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Q - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện P, tỉnh Phú Thọ (Giấy ủy quyền ngày 15/10/2024).

+ Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến S - Chủ tịch UBND xã P, huyện P. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1991 - Công chức địa chính xã P (Giấy ủy quyền ngày 14/10/2024).

4. Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

(Bà N, bà B, bà H, bà A, ông V1, bà T, ông T1, bà L đều có mặt; bà Bùi Thị Thanh N1, ông T2 và ông Q vắng mặt nhưng có đề nghị xử vắng mặt; người làm chứng là bà Đ, bà H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là cụ Tạ Thị V, người đại diện theo ủy quyền của cụ V là bà Lê Thị N cùng thống nhất trình bày:

Khoảng những năm 1996-2000, hộ gia đình cụ V được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số: 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Khi đó hộ gia đình cụ V gồm: cụ V; chồng là Lê Quang C, sinh năm 1938 (chết năm 2015); các con của 02 cụ gồm: Bà Lê Thị B, sinh năm 1965; Bà Lê Thị N, sinh năm 1968; Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1971; bà Lê Thị A, sinh năm 1973; ông Lê Quang V1, sinh năm 1978.

Sau khi cụ C chết thì đến năm 2022, những người được hưởng di sản thừa kế của cụ C gồm cụ V cùng các con đã lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản với nội dung thoả thuận toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên thuộc của cụ V. Tuy nhiên, đã quá lâu kể từ ngày ký văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế mà cụ V chưa nhận được GCNQSDĐ nên cụ V đã làm đơn gửi

UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Tại buổi làm việc ở UBND xã P, cụ V mới được UBND xã P cho biết là ngày 06/6/2022, UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ đã cấp GCNQSDĐ mang tên cụ V, thế nhưng cụ V lại chưa hề được nhận mà cũng chưa hề được biết hay được nhìn về GCNQSDĐ này. Điều kỳ lạ là tại buổi làm việc, UBND xã P còn cho biết ngày 15/7/2022 GCNQSDĐ đã được sang tên cấp cho vợ chồng con trai cụ V là ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ V và ông V1, bà T.

Cụ V không hiểu vì lý do gì mà ông V1, bà T và UBND huyện P lại có thể làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông V1, bà T trong khi cụ V không hề tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Cụ V chưa hề ký kết gì vào một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nào cho vợ chồng ông V1, bà T cũng như chưa hề thảo một văn bản viết tay nào về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nếu cụ V có ý tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai thì cụ V bắt buộc phải tổ chức họp gia đình với các con gái để thống nhất hài hoà ý kiến trong gia đình nhằm giữ đoàn kết giữa các con. Cụ V cũng đã hỏi những người hàng xóm thì tất cả đều khẳng định họ chưa hề ký vào văn bản xác định mốc giới đất của người có đất giáp ranh. Trên thửa đất này, cụ V đã xây 01 căn nhà từ năm 1983. Từ ngày biết được sự việc, cụ V đã yêu cầu vợ chồng ông V1 trả lại quyền sử dụng đất cho cụ V nhưng họ không trả, giữa cụ V và ông V1, bà T không thể thoả thuận được với nhau. Cụ V không ngờ đứa con trai cụ dứt ruột đẻ ra lại bất hiếu như vậy.

Do vậy, cụ V yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau: Thứ nhất, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2022 tại UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, số chứng thực 276, quyển số 01 - SCT/HĐ,GD giữa cụ Tạ Thị V và ông Lê Quang V1, bà Trần Thị T vô hiệu; Thứ hai, đề nghị huỷ GCNQSDĐ số: DA602513 do UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/7/2022 đứng tên ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T. Thứ ba, buộc ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T phải trả lại cho cụ V quyền sử dụng đất thửa số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cùng toàn bộ nhà và sản phẩm gắn liền trên thửa đất đó cho cụ Tạ Thị Vĩnh. Cụ V đã không ở nhà ông V1, bà T từ ngày 24/7/2024 đến nay, cụ V hiện nay không có thửa đất ở nào khác ngoài thửa đất 2900 m², cụ V không có chỗ ở nào khác, hiện nay cụ V đang ở nhờ nhà bà N. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/6/2022 tại trang 1, trang 2, trang 3 có chữ ký, chữ viết của cụ V là đúng. Tuy nhiên, cụ V bị lừa ký do vợ chồng ông V1 nói ký lấy sổ đỏ cho mẹ nên cụ V ký. Chữ ký, chữ viết của ông V1, bà T trong hợp đồng tặng cho là đúng. Bà N xác định nội dung cụ V đòi nhà cửa ruộng vườn và tài sản cho cụ Tạ Thị V toàn bộ đều tài sản trên nằm trên diện tích đất 2900 m² mà các bên đang tranh chấp chứ không nằm trên thửa đất khác. Cụ V xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2. Bị đơn là ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông V1, bà T không đồng ý với nội dung các yêu cầu khởi kiện của cụ Tạ Thị V, vì những lý do:

Một là: Năm 1996, cụ Tạ Thị V và chồng là cụ Lê Quang C được cấp

GCNQSDĐ số: B134331, số vào sổ 00129 do UBND huyện P cũ cấp ngày 05 tháng 12 năm 1996. Các thửa đất được thể hiện trong GCNQSDĐ bao gồm: Thửa đất số 206, 36, 32, 29, 10, 202, 11, 7, 449, 340, 358 thuộc tờ bản đồ 40, 30 với tổng diện tích 6312 m², trong đó có 300 m² đất ở; 2600 m² đất vườn, còn lại là đất nông nghiệp.

Năm 2014, cụ V và cụ C đã được cấp đổi một số thửa đất nông nghiệp và được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số: BT750534, số vào sổ CH001092 cho tổng diện tích đất là 5442,4 m² ngày 27 tháng 06 năm 2014.

Năm 2015, cụ C mất, không để lại di chúc. Di sản thừa kế của cụ C được chia theo quy định của pháp luật. Tại văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ C năm 2021, những người thừa kế có quyền thừa hưởng di sản thừa kế của cụ C đều thống nhất để lại toàn bộ phần di sản mà cụ C để lại cho một mình cụ V. Văn bản phân chia di sản thừa kế này đã được UBND xã P chứng thực ngày 10 tháng 12 năm 2021.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số: 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² (Diện tích đo đạc thực tế là 2887,1 m²) tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ thuộc quyền sở hữu hợp pháp của một mình cụ Tạ Thị Vĩnh. Cụ Tạ Thị V đã được cấp giấy chứng nhận số DD508260, số vào sổ CH03724 do UBND huyện P cấp ngày 07/06/2022 mang tên Tạ Thị Vĩnh. Cụ V được toàn quyền quản lý sử dụng, định đoạt (mua - bán; tặng - cho) đối với quyền sử dụng đất nói trên.

Hai là: Cụ Tạ Thị V tiến hành tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² (Diện tích đo đạc thực tế là 2887,1 m²) tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho ông Lê Quang V1 và bà là Trần Thị T hoàn toàn tự nguyện và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Trong nội dung biên bản hòa giải ngày 25 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ, cụ V có trình bày rằng cụ V chưa từng ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông V1 và bà T. Và nếu cụ muốn tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông V1 và bà T thì bắt buộc phải tổ chức họp gia đình để thống nhất ý kiến. Những người hàng xóm cũng không biết việc tặng cho tài sản giữa cụ V và ông V1, bà T. Những nội dung cụ V đưa ra là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý và không đúng với sự thật khách quan.

Như đã trình bày, tại thời điểm tặng - cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Cụ V có toàn quyền tự định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng đất, do vậy không bắt buộc phải tiến hành họp gia đình để lấy ý kiến của các thành viên khác trong gia đình. Như vậy, việc cụ V quyết định tặng - cho vợ chồng ông V1, bà Toàn Q1 sử dụng thửa đất nói trên là hoàn toàn hợp pháp.

Căn cứ vào lời trình bày của ông V1, bà T trong buổi hòa giải ngày 25 tháng 11 năm 2024, cụ V đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông V1, bà T tại UBND xã P, trước sự chứng kiến của đại diện UBND xã P là cán bộ tư pháp xã P lúc bấy giờ, được UBND xã P chứng thực số 277. Điều này cũng được ông Nguyễn Thanh T2 - công chức địa chính xã P, đại diện UBND xã P xác nhận trong biên bản ghi nhận nội dung buổi hòa giải lần 2 về việc giải quyết tranh chấp đất ngày 21 tháng 08 năm 2024.

Cán bộ công chức Tư pháp - Hộ tịch tại thời điểm đó là ông Nguyễn Thanh T2 xác nhận việc chứng thực hợp đồng tặng cho giữa cụ V và vợ chồng ông V1, bà T được thực hiện đúng quy định của pháp luật, các bên đều được xác nhận về việc đã hiểu rõ và đồng ý với nội dung của hợp đồng trước khi ký hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên, cụ V hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện. Việc vợ chồng ông V1, bà T được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số: DA602513 ngày 15/07/2022 đứng tên ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T là hoàn toàn phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau này, khi việc cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông, bà hoàn tất thì cụ V thay đổi ý kiến, không muốn cho vợ chồng ông V1, bà T nữa nên đã làm đơn khởi kiện đòi lại tài sản và trình bày rằng cụ V chưa từng ký hợp đồng tặng cho thửa đất nói trên. Điều này hoàn toàn trái với quy định của pháp luật. Đề nghị xem xét giải quyết bác bỏ yêu cầu không có căn cứ trên của cụ Tạ Thị Vĩnh.

Ba là: Trong nội dung đơn khởi kiện cụ Tạ Thị V yêu cầu vợ chồng ông trả lại cho cụ toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² (Diện tích đo đạc thực tế là 2887,1 m²) tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Căn cứ nội dung kết quả buổi thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 10 năm 2024 và nội dung biên bản hòa giải ngày 25 tháng 11 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ, các bên đã thống nhất trong số các tài sản gắn liền với đất bao gồm các công trình xây dựng và cây trồng trên đất có một phần là tài sản do ông V1, bà T tạo nên. Cụ thể là: 01 nền bê tông dưới mái tôn giáp nhà bếp xây dựng năm 2022; 01 nhà vệ sinh, nhà tắm diện tích 8,0 m²; 01 nhà bếp xây năm 2018 diện tích 18,9 m²; 01 phòng ngủ giáp bếp, xây năm 2022 diện tích 10,8 m²; Phần tường rào dài 70,02 m xây năm 2012; 01 sân đồ bê tông giáp nhà chính (sân si măng) diện tích 170,9 m²; 01 bể phốt diện tích 3,4 m² làm năm 2018; diện tích trồng sắn 133,5 m²; 71 gốc thanh long diện tích khoảng 1,5m/1 trụ đã ra quả; toàn bộ cây mít, 02 cây na, toàn bộ cây xoan, toàn bộ cây bưởi, toàn bộ cây táo, toàn bộ cây ổi, 05 cây chuối, 08 cây đu đủ, 01 cây quất hồng bì. Đề nghị ghi nhận các tài sản kể trên là tài sản được hình thành do công sức của vợ chồng ông, bà và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, bà. Ngoài ra, ông V1 và bà T đều xác định cụ V đã không ở nhà ông V1, bà T từ ngày 24/7/2024 đến nay, cụ V hiện nay không có thửa đất ở nào khác và chỗ ở nào khác ngoài thửa đất 2900 m², hiện nay cụ V đang ở nhờ nhà bà Lê Thị N và xác nhận chữ ký, chữ viết của cụ V, ông V1, bà T tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/6/2022 tại trang 1, trang 2, trang 3 là đúng. Tại phiên tòa, ông V1, bà T xác định công trình mà ông, bà xây dựng có móng riêng, không liên quan đến nhà bếp mà trước đó cụ V, cụ C xây dựng, ông V1, bà T vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ V cũng như ý kiến của bà N, bà A, bà B, bà H là người liên quan. Các tài sản đã xem xét thẩm định, định giá là đúng theo hiện trạng đất mà vợ chồng ông bà đang sử dụng.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Các bà Lê Thị A, Lê Thị B, Lê Thị N, Lê Thị Thu H cùng thống nhất trình bày:

Cụ Tạ Thị V, sinh năm 1943 và cụ Lê Quang C, sinh năm 1938, chết năm 2015 là bố mẹ của các bà; Cụ V và cụ C có 05 người con là Lê Thị B, Lê Thị N, Lê Thị Thu H, Lê Thị A, Lê Quang V1. Cụ V và cụ C được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích 2900 m², địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Thời gian được cấp năm 1996 đến năm 2000, trên thửa đất có 04 gian nhà xây năm 1983. Sau khi cụ C chết gia đình các bà không họp gia đình, không làm phân chia tài sản thừa kế. Sau đó ông V1 có đến hỏi mượn chứng minh thư và sổ hộ khẩu của các bà để làm sổ đỏ chuyển sang bà hồng đứng tên cụ Tạ Thị Vĩnh. Năm 2021, cụ V, bà B, bà N, bà H, bà A, ông V1 đến UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ để làm thủ tục từ chối quyền thừa kế di sản của cụ Lê Quang C, trong đó có 05 người con làm thủ tục tặng cho cụ Tạ Thị Vĩnh. Tất cả đọc biên bản và đã ký vào biên bản tại UBND xã P nhưng không được giữ biên bản nào sau khi làm xong thủ tục trên. Các bà cũng không được biết cụ Vĩnh T3 cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị Toàn Q1 sử dụng thửa đất số 244 tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m², địa chỉ: khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Đến tháng 6 năm 2024 ông V1 có tranh chấp đất với hàng xóm và có đưa bản photo GCNQSDĐ số 244 tờ bản đồ số 50 nói rằng thửa đất này đứng tên ông V1, bà T thì cụ V và các bà mới biết. Ông V1 chung sống cùng bố mẹ từ bé, kể cả sau khi ông V1, bà T kết hôn về chung sống cùng bố mẹ, ông V1 chăm sóc chứ không phải nuôi vì ông bà có lương còn con dâu đi làm công ty. Sau đó, cụ V đã ra ở riêng vì bà T suốt ngày chửi cụ nên cụ phải xuống nhà con gái là bà B ở. Ông V1 và bà T tiếp tục xuống gây sự nên cụ V lại phải chuyển xuống nhà con gái thứ hai là bà N ở cho đến bây giờ. Lương của cụ V trong 04 năm và số tiền tiết kiệm là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) ông V1, bà T đều giữ hết. Tại phiên tòa, các bà xác định các tài sản trên đất diện tích 2900 m² mà cụ C để lại chưa được phân chia di sản thừa kế, các bà nhất trí để cho cụ V được sở hữu, sử dụng những tài sản này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.2. Ông Nguyễn Thanh T2 đại diện UBND xã P trình bày:

Trước đây cụ Tạ Thị V và chồng là cụ Lê Quang C được cấp GCNQSDĐ theo giấy chứng nhận số B134331, sổ vào sổ 00129, được UBND huyện P cấp ngày 05/12/1996. Các thửa đất thể hiện theo GCNQSDĐ: Thửa đất số 206, 36, 32, 29, 10, 202, 11, 7, 449, 340, 35 tờ bản đồ số 40, 30 với tổng diện tích 6312 m²; trong đó có 300 m² đất ở, 2600 m² đất vườn, còn lại là đất nông nghiệp. Năm 2014 đã được cấp đổi một số thửa đất nông nghiệp tại các thửa 240, 255, 268, 24, 27, 64, 88 tờ bản đồ số 50, 56, 49 với tổng diện tích 5442,4 m² theo giấy chứng nhận số BT750534, sổ vào sổ CH001092, do UBND huyện P cấp ngày 27/6/2014. Ông Lê Quang C đã chết ngày 26/9/2015 theo giấy chứng tử số 40 được UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 29/9/2015. Ngày 10/12/2021, UBND xã đã thực hiện chứng thực việc phân chia di sản thừa kế đối với di sản thừa kế của cụ Lê Quang C để lại với các thửa đất số 206, 449, 358 tờ bản đồ số 43, 30 theo giấy chứng nhận số B134331; các thửa đất số 240, 255, 268, 24, 27, 64, 88 tờ bản đồ số 50, 56, 49 theo giấy chứng nhận số BT750534. Theo văn bản phân chia di sản cụ Tạ Thị V được quyền hưởng toàn bộ phần di sản mà cụ Lê Quang C để lại. Sau đó

cụ V đã hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận với các thửa đất được hưởng. Ngày 08/6/2022 UBND xã đã thực hiện việc chứng thực 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Tạ Thị V với ông Lê Quang V1, bà Trần Thị T, theo đó: Cụ Tạ Thị Vĩnh T3 cho thửa đất số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T tại hợp đồng được chứng thực số 276, ngày 08/6/2022 (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho cụ Tạ Thị V theo giấy chứng nhận số DD508260, sổ vào sổ CH03724, được UBND huyện P cấp ngày 07/6/2022). Cụ Tạ Thị Vĩnh T3 cho thửa đất số 416, 157, 240, 255, 268, 24, 27, 64, 88, tờ bản đồ số 49, 50, 56, tổng diện tích 5937,6 m² cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T tại hợp đồng được chứng thực số 277, ngày 08/6/2022 (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho cụ Tạ Thị Vĩnh số DD508261, sổ vào sổ CH03723, được UBND huyện P cấp ngày 07/6/2022). Đến nay các thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T. Việc cụ Vĩnh T3 cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T được thực hiện chứng thực tại UBND xã P, việc chứng thực các hợp đồng đều được thực hiện đúng quy định pháp luật, các bên đều đã hiểu rõ, đồng ý với nội dung hợp đồng trước khi ký tên vào hợp đồng. Cụ Tạ Thị V không có đất ở nào khác tại địa bàn xã P. UBND xã P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.3. Ông Nguyễn Ngọc Q đại diện UBND huyện P trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số: 206, tờ bản đồ số 40 (Bản đồ 299) xã P do cụ Tạ Thị V và chồng là cụ Lê Quang C sử dụng ổn định trước năm 1994. Ngày 05/12/1996, cụ V và cụ C được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số B134331 trong đó có thửa đất số 206, tờ bản đồ 40, diện tích 2900 m² (gồm 300 m² đất ở và 2600m² đất vườn). Năm 2015, cụ C chết, không để lại di chúc. Sau đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất đối với di sản của cụ C để lại đã thực hiện thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với di sản là phần quyền sử dụng đất do cụ C để lại đã được cấp trong GCNQSDĐ số: B 134331, nội dung thỏa thuận được thể hiện tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 10/12/2021 tại UBND xã P và được UBND xã P xác nhận. Theo đó những người trong hàng thừa kế gồm bà B, bà N, bà H, bà A, ông V1 đã tự nguyện nhường lại phần di sản được hưởng trong phần di sản của ông Lê Quang C để lại (nêu ở mục III) và đồng ý giao cho cụ Tạ Thị V có toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và đứng tên trong GCNQSDĐ.

Trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 10/12/2021 và hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của cụ V, ngày 07/6/2022 UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD508260 cho cụ Tạ Thị V, thửa đất được cấp đổi thành thửa đất số 244, tờ bản đồ 50 (Bản đồ địa chính xã P), diện tích 2900 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 2600 m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 08/6/2022, cụ Tạ Thị V và ông Lê Quang V1, vợ là bà Trần Thị T đã thực hiện lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại UBND xã P, theo đó cụ Vĩnh tặng cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích 2900 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 2600

m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã P chứng thực. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ V với ông V1, bà T và hồ sơ đăng ký đất đai, đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông V1, bà T đã được các cơ quan thẩm định, ngày 15/7/2022, UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 602513, tại thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích 2900 m² (trong đó có 300 m² đất ở và 2600 m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ đứng tên người sử dụng đất là ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T. Về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Quang V1, và bà Trần Thị T của UBND huyện P là đúng quy định của pháp luật. Việc thoả thuận và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Tạ Thị V cho ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

4. Lời khai của người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà với cụ V, ông V1, bà T là hàng xóm của nhau chứ không có họ hàng, anh em, ruột thịt gì. Nhà đất bà đang ở sát thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích 2900 m², địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ chỉ cách con đường xóm nên mọi việc liên quan đến nhà ông V1, bà T và cụ V mà có mâu thuẫn thì bà có thể biết rõ hoặc biết phần nào. Hiện nay cụ V không sống cùng với bà T, ông V1 và đã chuyển sang sống tại nhà con gái do có mâu thuẫn giữa cụ V và vợ chồng ông V1 về việc đất cát. Theo bà biết được thì cụ V và vợ chồng ông V1 mâu thuẫn đỉnh điểm vào ngày 09/6/2024 đến nay khi ông V1 đưa bìa đỏ đứng tên ông V1, bà T trước mặt cụ V và các chị, em của ông V1 thì cụ V và các chị em ông V1 mới biết vợ chồng ông V1 đứng tên trong GCNQSDĐ rồi. Từ đó giữa cụ V và vợ chồng ông V1 xảy ra rất nhiều mâu thuẫn, vợ chồng ông V1 đối xử với cụ V không tốt, mắng chửi cụ V đến nỗi cụ V phải bỏ đi ở với con gái. Trước khi có mâu thuẫn đất đai thì giữa vợ chồng ông V1 và cụ V cũng đã xảy ra mâu thuẫn rồi nhưng chưa đến đỉnh điểm vì chưa có tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, bà được biết vài năm trở lại đây vợ chồng ông V1 cũng đối xử với cụ V không ra gì. Cụ V chỉ có chỗ ở duy nhất là nhà và thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích 2900 m², địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Ngoài ra, hiện nay cụ V đã chuyển sang sống với con gái, không có chỗ ở nào khác.

4.2. Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà là cháu với cụ V; bà gọi ông V1 là em (con của ông chú). Nhà đất bà đang ở sát rào thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích 2900 m², địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Hiện nay cụ V không sống cùng với bà T, ông V1 và đã chuyển sang sống tại nhà con gái do có mâu thuẫn giữa cụ V và vợ chồng ông V1 về việc đất. Bà ở sát rào có nghe tiếng vợ chồng bà T nói cụ V là đảng viên điều hót và vợ chồng ông V1 có xô sát với nhau vào ngày 24/7/2024. Ngoài ra trước đó vợ chồng ông V1 cũng chăm sóc cụ V không tốt dẫn cụ V bức tức, xảy ra mâu thuẫn. Mâu thuẫn đỉnh điểm khi vợ chồng ông V1 và cụ V xảy ra tranh chấp đất đai đến nỗi cụ V phải bỏ đi ở với con gái mà không ở cùng vợ chồng ông V1 nữa. Ông V1 còn nói nếu động vào đất thì chém chết. Cụ V chỉ có chỗ ở duy nhất là nhà và thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, diện tích

2900 m², địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Ngoài ra, hiện nay cụ V đã chuyển sang sống với con gái, không có chỗ ở nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện P đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 14.100.000 đồng.

Ngoài ra, trước khi tuyên án ngày 31/12/2024, cụ V có nộp biên bản xin chữ ký người làm chứng. Trong biên bản thể hiện do con trai là ông V1, con dâu là bà T đã lừa cụ và lấy hết nhà cửa đất đai, ruộng vườn của cụ. Con dâu còn chửi bới cụ, xúc phạm đến danh dự của cụ và cụ ốm các con gái cụ đến chơi và nuôi cụ thì vợ chồng ông Văn C1 đuổi các chị và còn bảo nhau đi gọi công an huyện đến bắt con gái cụ, tình cảnh này cụ già cụ quá bất lực, cụ muốn chết đi cho xong không thể sống nổi. Sau cụ phải đi ở nhà con gái cụ là Lê Thị N vào ngày 24/7/2024 vì cụ đang ốm, hiện nay con gái cụ đã chăm sóc cụ khỏe mạnh và cụ đi xin chữ ký của các ban ngành và các gia đình giáp ranh cạnh nhà con gái Lê Thị N làm chứng.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ quyết định:

Căn cứ vào Điều 45, 236 luật đất đai; khoản 1 Điều 8, Điều 457, 459 của Bộ luật dân sự; khoản 3,9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326 của 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 và lệ phí Tòa án.

[1] Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Tạ Thị V đối với ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Tạ Thị V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2022 tại UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, số chứng thực 276, quyền số 01-SCT/HĐ,GD giữa cụ Tạ Thị V và ông Lê Quang V1, bà Trần Thị T vô hiệu và đề nghị huỷ GCNQSDĐ số phát hành DA602513, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: CHO3786 do UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/7/2022 mang tên ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T.

[2] Giao cho cụ Tạ Thị V có quyền sử dụng diện tích đất S2 = 1178,0 m² đất trong đó có 120 m² đất ở và 1058 m² đất trồng cây lâu năm trong tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 2887,1 m² của thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, tọa lạc ở khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà ông V1, bà T đã được cấp GCNQSDĐ, theo chỉ giới 3,4,9,10,3.

* Giao cho cụ Tạ Thị Vĩnh sở H2, sử dụng các tài sản của ông V1, bà T trên phần diện tích đất 1178,0 m² gồm:

- 21,2 m² nền bê tông sỏi giáp nhà bếp xây năm 2022 trị giá 1.821.875 đồng.
- 01 phần mái tôn nổi liền mái tôn trước nhà chính diện tích 27,4 m² và 21,2 m² mái tôn mới giáp nhà bếp được xây dựng năm 2022 trị giá 28.902.913 đồng.
- 64 m² sân đổ bê tông giáp nhà chính đã hết thời gian hao mòn, không tính giá trị.
- 3,2 m³ bể phốt đã hết thời gian hao mòn, không tính giá trị.

- 01 cây quất hồng bì trị giá 284.000 đồng.
- 02 cây mít đường kính 3-5 cm trị giá 308.000 đồng.
- 02 cây xoan đường kính 20-25 cm trị giá 119.000 đồng.
- 03 cây xoan đường kính 15-20 cm trị giá 179.000 đồng.
- 01 cây bưởi đường kính 10-15 cm trị giá 622.000 đồng.
- 01 cây bưởi đường kính 5-10 cm trị giá 461.900 đồng.
- 01 cây táo đường kính 5-10 cm trị giá 142.000 đồng.
- 01 cây đu đủ trị giá 59.400 đồng.
- 37 gốc thanh long x 146.400đ = 5.416.800 đồng.
- 35,07 m tường rào hết thời gian hao mòn, không tính giá trị.

(Có bản trích đo hiện trạng thửa đất của công ty cổ phần K kèm theo bản án).

[3] Ông Lê Quang V1, bà Trần Thị T tiếp tục được quyền sử dụng phần diện tích đất $S1 = 963,9 \text{ m}^2$ đất (trong đó có 90 m^2 đất ở và 873,9 m^2 đất trồng cây lâu năm) theo chỉ giới 4,5,6,7,8,9,4 và diện tích $S3 = 745,2 \text{ m}^2$ đất (trong đó có 90 m^2 đất ở và 655,2 m^2 đất trồng cây lâu năm) theo chỉ giới 1,2,3,10,11,1 trong tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 2887,1 m^2 của thửa đất số 244, tờ bản đồ 50, tọa lạc ở khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà ông V1, bà T đã được cấp GCNQSDĐ (Có bản trích đo hiện trạng thửa đất của công ty cổ phần K kèm theo bản án).

[4] Cụ V có trách nhiệm thanh toán cho ông V1, bà T số tiền 38.316.888 đồng là tiền giá trị các tài sản của ông V1, bà T trên phần diện tích 1178,0 m^2 đã giao cho cụ V ở mục [2] quyết định này.

Kể từ ngày bản án 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.

[5] Giao cho cụ Tạ Thị V được quyền sở hữu, sử dụng các cây cối, lâm lộc khác thuộc sở hữu của ông V1, bà T do các đương sự đề nghị sau này vào đất của ai thì người đó có toàn quyền sở hữu, sử dụng ngoài những tài sản mà cụ V đã thanh toán cho ông V1, bà T với giá trị 38.316.888 đồng.

[6] Tạm giao cho cụ Tạ Thị V tiếp tục quản lý những tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp bốn diện tích 63 m^2 ; 01 bếp diện tích 50,4 m^2 ; 01 nền sân bê tông sỏi trước nhà chính xây dựng năm 1984 có diện tích $51,9 \text{ m}^2 + 27,4 \text{ m}^2 = 79,3 \text{ m}^2$; 01 cây vải đường kính 45-50 cm; 01 cây nhãn đường kính 40-45 cm; 27,6 m^2 chuồng lợn, chuồng gà; 07 cây hồng và các tài sản khác có phần di sản thừa kế của cụ C để lại trong phần đất được giao 1178,0 m^2 .

[7] Tạm giao cho ông Lê Quang V1, bà Trần Thị T tiếp tục quản lý những tài sản gồm: 01 cây hồng; 1 cây nhãn; 01 cây vải; 01 giếng khơi; 3,8 m^2 chuồng lợn và chuồng gà và các tài sản khác có phần di sản thừa kế của cụ C để lại trong phần đất được quyền sử dụng $S1 = 963,9 \text{ m}^2$, $S3 = 745,2 \text{ m}^2$.

[8] Cụ Tạ Thị V có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ

tục cấp GCNQSDĐ, nộp phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Ông V1, bà T có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh diện tích đất bị giảm do phần diện tích đất giao cụ Tạ Thị V quản lý, sử dụng, nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 03/01/2025, bị đơn là ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Tạ Thị Vĩnh.

7. Quan điểm của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của cụ V là bà Lê Thị N không kháng cáo nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bổ sung tài liệu chứng cứ là vi bằng số 275/2025/VB-TPLBĐ, ngày 18/4/2025 lập tại Văn phòng T5, đây là nguồn chứng cứ được xem xét theo quy định pháp luật. Đồng thời đưa ra 02 phương án đề nghị thỏa thuận:

- Cụ V được tiếp tục sử dụng nhà trên phần đất và cây cối lâm lộ trên đất như bản án sơ thẩm đã quyết định đến khi chết, nhưng không được sang tên cụ V, ông V1, bà T sẽ đi ở với con gái hoặc thuê nhà ở chỗ khác, nếu cụ V đồng ý thì ông V1, bà T sẽ ở cùng cụ V để chăm sóc. Ông V1, bà T nhất trí lập sổ tiết kiệm cho cụ tương ứng với giá trị nhà, đất, cây cối như biên bản định giá là khoảng 250.000.000 đồng.

- Nhất trí cắt, sang tên cho cụ V 100 m² - 150 m² đất ở tại vị trí giáp đường giao thông trong phần diện tích 963,9 m² (giáp đất ông B1 - H1) theo bản án sơ thẩm phân chia cho ông V1, đồng thời ông V1, bà T hỗ trợ thêm cho cụ V 150.000.000 đồng để làm nhà ở.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V1, bà T nhất trí với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà T và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo. Sửa án sơ thẩm theo 1 trong 2 phương án đề nghị ở trên. Đề nghị xem xét phương án 1 là hợp tình, hợp lý để đất ông cha không bị phân chia, để các con, cháu, cháu có điều kiện chăm sóc cụ V.

8. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án

nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T được nộp trong thời hạn luật định. Nội dung kháng cáo hợp lệ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Bùi Thị Thanh N1, ông Nguyễn Ngọc Q, ông Nguyễn Thanh T2, và bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H1 nhưng đã có lời khai, đề nghị xét xử vắng mặt và vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Tạ Thị V, với lý do:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/6/2022 giữa cụ V và vợ chồng ông V1, bà T được lập và chứng thực đúng quy định pháp luật, không phải hợp đồng tặng cho có điều kiện theo Điều 462 BLDS, thể hiện ý chí tự nguyện của cụ V;

- Việc cấp GCNQSDĐ số DA602513 ngày 15/7/2022 đứng tên ông V1, bà T là hợp pháp;

- Các tài sản gắn liền với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² (đo đạc thực tế 2887,1 m²) có một phần do ông V1, bà T tạo lập, thuộc sở hữu của họ;

- Việc bản án sơ thẩm giao lại 1178,0 m² đất cho cụ V là không có căn cứ pháp lý, vì hợp đồng tặng cho không kèm điều kiện và cụ V đã tự nguyện chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng đất.

- Thấy rằng, về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/6/2022:

Căn cứ hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại cấp sơ thẩm, thửa đất số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m² (đo đạc thực tế 2887,1 m²) tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, ban đầu thuộc sở hữu của cụ Tạ Thị V và cụ Lê Quang C theo GCNQSDĐ số B134331, cấp ngày 05/12/1996. Sau khi cụ C qua đời năm 2015, các đồng thừa kế (bà Lê Thị B, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị A, ông Lê Quang V1) đã thống nhất nhường toàn bộ di sản thừa kế của cụ C cho cụ V theo

văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/12/2021, được UBND xã P chứng thực. Ngày 07/6/2022, cụ V được cấp GCNQSDĐ số DD508260, đứng tên riêng cụ V, xác nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất này.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/6/2022 giữa cụ V (bên tặng cho) và ông V1, bà T (bên nhận tặng cho) được lập tại UBND xã P, có chữ ký của các bên, được chứng thực theo số 276, quyển số 01-SCT/HĐ,GD, và lưu trữ đầy đủ tại UBND xã P. Tại Điều 6 của hợp đồng, các bên xác nhận đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với nội dung hợp đồng. Cụ V, bà N (đại diện ủy quyền), ông V1, bà T đều xác nhận chữ ký trong hợp đồng là đúng. Cụ V và bà N cho rằng cụ V bị lừa ký vì tưởng ký để “lấy sổ đỏ cho mẹ”, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có hành vi lừa dối hoặc cưỡng ép khi ký kết hợp đồng. Hơn nữa, cụ V không chỉ ký hợp đồng tặng cho thửa đất 2900 m² mà còn ký hợp đồng tặng cho các thửa đất khác (số D, 157, 240, 255, 268, 24, 27, 64, 88, tổng diện tích 5937,6 m²) cho ông V1, bà T theo hợp đồng chứng thực số 277 ngày 08/6/2022. Điều này cho thấy cụ V có ý chí rõ ràng trong việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho con trai khi chưa xảy ra mâu thuẫn giữa mẹ và con.

Căn cứ khoản 1 Điều 457 và Điều 459 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng tặng cho ngày 08/6/2022 là hợp lệ, thể hiện ý chí tự nguyện của cụ V, và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho hợp pháp, không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của cụ V là có căn cứ.

- Về việc cấp GCNQSDĐ số DA602513:

Trên cơ sở hợp đồng tặng cho ngày 08/6/2022 và hồ sơ đăng ký đất đai, UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ số DA602513 ngày 15/7/2022 cho ông V1, bà T, đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 50, diện tích 2900 m². Quá trình cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định, dựa trên hồ sơ hợp lệ và hợp đồng tặng cho đã được chứng thực. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ cho ông V1, bà T là hợp pháp, và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của cụ V không có căn cứ chấp nhận.

- Về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại toàn bộ 2900 m² đất của cụ V, nhưng quyết định giao lại cho cụ V 1178,0 m² đất (bao gồm 120 m² đất ở và 1058 m² đất trồng cây lâu năm) trong tổng diện tích 2887,1 m² của thửa đất tranh chấp, đồng thời giao cho cụ Vĩnh sở H2 một số tài sản do ông V1, bà T tạo lập trên phần đất này (trị giá 38.316.888 đồng, cụ V phải thanh toán số tiền này). Phần diện tích còn lại (S1 = 963,9 m² và S3 = 745,2 m²) được giao cho ông V1, bà T tiếp tục sử dụng.

Ông V1, bà T kháng cáo cho rằng việc giao lại 1178,0 m² đất cho cụ V là không có căn cứ, vì hợp đồng tặng cho không kèm điều kiện, và quyền sử dụng đất đã được chuyển giao hợp pháp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

+ Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc từ cụ V và cụ C, được cấp GCNQSDĐ năm 1996. Trên thửa đất này có các tài sản (nhà, bếp, cây cối, công trình xây dựng) là tài sản chung của cụ V và các đồng thừa kế của cụ C, nhưng chưa được phân

chia di sản thừa kế. Hợp đồng tặng cho ngày 08/6/2022 chỉ đề cập đến quyền sử dụng đất, không bao gồm việc tặng cho các tài sản gắn liền với đất.

+ Mặc dù hợp đồng tặng cho không ghi rõ điều kiện, nhưng theo phong tục, tập quán Việt Nam và quy định tại Điều 5 BLDS năm 2015 về áp dụng tập quán, việc cụ Vĩnh tặng đất cho ông V1, bà T (con trai và con dâu) hàm ý mong muốn được chăm sóc, phụng dưỡng khi về già, khi chết được thờ cúng. Tuy nhiên, có căn cứ xác định rằng việc ông V1, bà T đối xử không tốt đối với cụ V tại thời điểm xét xử, vì cụ V đã không còn sống cùng ông V1, bà T (từ ngày 24/7/2024), do mâu thuẫn nghiêm trọng, bao gồm những hành động, hình ảnh, lời nói, các hành vi mắng chửi, xúc phạm cụ V, như được xác nhận qua lời khai của bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H1, và biên bản xin chữ ký người làm chứng của cụ V. Hiện nay, cụ V không có đất ở nào khác tại xã P và đang phải ở nhờ nhà con gái là bà Lê Thị N, nay là bà Lê Thị B.

Đối với chứng cứ là vi bằng số 275 ngày 18/4/2025 của Văn phòng T5 có phần trình bày của các bà Tạ Thị T4 (em gái cụ V), bà Trương Thị Đ1 và bà Lương Thị Đ2 đều là hàng xóm xác nhận giữa cụ V và ông V1, bà T không có mâu thuẫn, ông V1, bà T sống tử tế, không hỗn láo đánh đập bố (khi còn sống) và mẹ.

Do lời khai những người làm chứng và lời khai những người trong vi bằng mâu thuẫn đối lập nhau, chỉ có giá trị chứng minh cho bên yêu cầu, nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét đánh giá bằng nguồn chứng cứ khác.

+ Việc giải quyết tranh chấp phải bảo đảm công bằng, tôn trọng thuần phong mỹ tục và bảo vệ quyền lợi của người cao tuổi, người già. Việc cụ V không còn nơi ở ổn định, trong khi ông V1, bà T không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng, là cơ sở để quyết định giao lại một phần đất cho cụ V nhằm đảm bảo chỗ ở và sinh hoạt khi về già, có nơi đi lại chăm sóc của con, cháu trong gia đình. Quyết định này phù hợp với đạo lý gia đình, thuần phong mỹ tục, và nguyên tắc công bằng trong pháp luật dân sự.

+ Về diện tích đất giao lại: Bản án sơ thẩm đã xem xét vị trí các tài sản trên đất, kết quả thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2024, và hiện trạng công trình xây dựng để phân chia đất. Phần đất 1178,0 m² giao cho cụ V bao gồm khu vực có nhà cấp bốn, bếp, và các công trình liên quan, đảm bảo cụ V có nơi ở ổn định. Phần đất còn lại (963,9 m² và 745,2 m²) giao cho ông V1, bà T vẫn đủ để sử dụng và sinh hoạt. Việc phân chia này chưa hợp lý lắm vì cả thửa đất của cụ V (S1) và ông V1, bà T (S2) theo bản trích đo hiện trạng nhà cụ Tạ Thị V ngày 24/10/2024 đều bị xéo nhìn không vuông vắn, đáng lẽ ra phải sửa bản án và điều chỉnh cho phù hợp theo hướng vẫn chia cho cụ V ngôi nhà cấp 4 diện tích 63 m², sân xi măng diện tích 51,9 m², mái tôn cũ diện tích 27,4 m², bếp diện tích 50,4 m² và phần mái tôn mới diện tích 21,2 m², từ hết điểm mái tôn mới kéo dài vuông góc với đường giao thông thì thửa đất S1 và S2 không bị xéo, nhưng hiện nay cụ V rất bức xúc vì không có chỗ ở, phải đi ở nhờ nhà con gái. Do vậy việc phân chia lại sẽ mất thời gian, từ đó cần giữ nguyên phân chia theo bản án sơ thẩm. Nhưng cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm trong việc phân chia đất hợp lý, phù hợp với hiện trạng và hình thể thửa đất.

+ Về các tài sản trên phần đất giao cho cụ V: Bản án sơ thẩm đã xác định các tài sản do ông V1, bà T tạo lập (nền bê tông, mái tôn, cây cối,...) trị giá 38.316.888 đồng, và yêu cầu cụ V thanh toán số tiền này để sở hữu các tài sản, nhằm đảm bảo quyền lợi của ông V1, bà T. Đối với các tài sản là di sản thừa kế của cụ C (nhà cấp bốn, bếp, cây vải, cây nhãn,...), bản án sơ thẩm tạm giao cho cụ V và ông V1, bà T quản lý, phù hợp với thực trạng sử dụng và quyền lợi của các đồng thừa kế.

Do đó, quyết định của bản án sơ thẩm về việc giao lại 1178,0 m² đất cho cụ V, cùng với việc phân chia tài sản và nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản, là có căn cứ pháp lý, phù hợp với quy định pháp luật và đúng đạo lý người Việt Nam. Kháng cáo của ông V1, bà T cho rằng không đồng ý giao lại đất cho cụ V là không có cơ sở để chấp nhận như đã phân tích ở trên. Việc người đại diện của ông V1, bà T đưa ra 2 phương án để thỏa thuận với cụ V, không được cụ V và người đại diện chấp nhận nên không thỏa thuận được.

[2.2] Về các tài sản gắn liền với đất:

Các tài sản trên thửa đất tranh chấp bao gồm: Tài sản do ông V1, bà T tạo lập (nền bê tông, mái tôn, cây thanh long,...); tài sản là di sản thừa kế của cụ C (nhà cấp bốn, bếp, cây vải, cây nhãn,...). Bản án sơ thẩm đã phân chia rõ ràng:

- Các tài sản do ông V1, bà T tạo lập trên phần đất giao cho cụ V được định giá 38.316.888 đồng, và cụ V phải thanh toán số tiền này để sở hữu.

- Các tài sản là di sản thừa kế được tạm giao cho cụ V và ông V1, bà T quản lý theo phần đất được sử dụng, chờ các đồng thừa kế thỏa thuận phân chia sau này.

Quyết định này đảm bảo quyền lợi của các bên, không vi phạm quyền sở hữu tài sản của ông V1, bà T, đồng thời bảo vệ quyền lợi của cụ V và các đồng thừa kế. Kháng cáo của ông V1, bà T không đưa ra chứng cứ mới để chứng minh việc phân chia tài sản này là không đúng, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Bản án sơ thẩm ghi nhận cụ V (do bà Lê Thị N đại diện) tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.100.000 đồng, là phù hợp với ý chí tự nguyện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm, bản án sơ thẩm miễn án phí cho cụ V (người cao tuổi, có đơn xin miễn) và yêu cầu ông V1, bà T chịu 150.000 đồng án phí, tương ứng với phần yêu cầu của cụ V được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông V1, bà T không được chấp nhận, ông V1, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang V1 và bà Trần Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Quang V1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001439 ngày 10/01/2025 tại Chi cục thi hành án huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Bà Trần Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001438 ngày 10/01/2025 tại Chi cục thi hành án huyện P, tỉnh Phú Thọ.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Tòa án nhân dân huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Tuấn Anh