

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **505/2025/DS-PT**

Ngày: 04-8-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Ông Đinh Chí Tâm

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/6/2025, ngày 08/7/2025 và ngày 04/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 135/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 334/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Văn E, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số I, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn E: Bà Trần Kim A, sinh năm 1967 (có mặt); Địa chỉ: Số C, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp), (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn E: Luật sư Nguyễn Văn H - Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn: Phạm Kim C, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Kim C: Ông Hồ Trung C1, sinh năm 1970 (có mặt); Địa chỉ: khóm Đ, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), (theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2025).

3. Người kháng cáo: Bà Phạm Kim C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn E ủy quyền cho bà Trần Kim A đại diện trình bày: Nguyên từ năm 1975 đến năm 1978, ông E sống chung với người bác tên là Phạm Văn T (chết năm 1991). Năm 1978, cụ T cho ông E đất để cất (xây dựng) nhà ở và đất ruộng để làm ăn sinh sống. Năm 1984 ông E lập gia đình và đã ly hôn năm 2012 (không có con), từ đó ông E sống độc thân. Năm 2004 ông E xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 135, đăng ký quyền sở hữu nhà và ông E là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác đất và nhà đến nay. Đến năm 2011 ông E được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất gồm: Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13, diện tích 637,0m² mục đích sử dụng đất ở 300m² và đất CLN 337m² (viết tắt thửa 135); Thửa 136, tờ bản đồ số 13, diện tích 202,0m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (viết tắt thửa 136) và thửa 398, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.151,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (viết tắt thửa 398), đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đến năm 2020, ông E bị bệnh tim nặng, Bệnh viện tim mạch Thành phố H chuẩn đoán ông E phải mổ tim, lúc này ông E rất hoang mang và lo sợ không biết sống chết lúc nào, ai thờ cúng, giỗ ông bà, gìn giữ đất đai ông E để lại...Đến khoảng tháng 5 năm 2022 ông E gọi bà Phạm Kim C là em ruột đang sống ở khóm Đ, Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang đến nhà ông E để tâm sự về bệnh tim của ông E và ông E nói với bà C là có sổ đất đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, ông E tặng lại cho bà C quản lý, sử dụng để bà C chăm lo nhà cửa, thờ cúng ông bà để ông E có thời gian an tâm trị bệnh, bà C thống nhất với ông E. Đến ngày 01/7/2022, ông E và bà C đến UBND xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất là: “anh tặng lại cho em ruột”. Sau đó ông E đi làm thủ tục tặng cho QSD đất từ tên ông E qua tên bà Phạm Kim C đứng tên QSD đất.

Đến ngày 01/9/2022, các thửa đất ông E đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được chuyển qua cho bà Phạm Kim C đứng tên gồm thửa 135, thửa 136 và thửa 398. Riêng quyền sở hữu nhà trên đất thửa 135 có diện tích 74,8m² do ông E đứng tên thì ông E không có chuyển sở hữu cho bà C. Từ khi ông E cho bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất đến nay, thì bà C không hề tới lui, quản lý, sử dụng, chăm lo nhà cửa, cúng giỗ ông bà cho đến nay. Ông E tin tưởng mới

tặng cho bà C số tài sản duy nhất của ông E nhằm mục đích bà C thay ông E quản lý, sử dụng, chăm lo nhà cửa, cúng giỗ ông bà và trên phần đất ông E tặng cho C có nhà của ông E đang ở, thờ cúng ông bà, cùng ruộng vườn ông E quản lý, sử dụng từ trước tới nay. Mặc dù, bà C đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông E đang cất giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho đến nay.

Nay, ông E yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho QSD đất của ông Phạm Văn E tặng cho bà Phạm Kim C; Hủy giấy chứng nhận QSD đất do bà Phạm Kim C đứng tên chuyển lại cho ông Phạm Văn E đứng tên QSD đất thửa 135, thửa 136 và thửa 398.

- Bị đơn bà Phạm Kim C trình bày: Bà C là em ông Phạm Văn E. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông E, bà C để lại, cha tên Phạm Văn K đã chết năm 1976, mẹ tên Lê Thị P đã chết khoảng 10 năm nay, khi bà C và ông E sinh ra là đã có phần đất này. Sau đó anh em lớn lên có gia đình ra ở riêng, còn ông E sống chung với cha mẹ nên sử dụng phần đất này chung cha mẹ. Bà C không biết mẹ có đứng tên giấy đất hay không. Ông E bị bệnh tim, lâu lâu nhập viện điều trị, anh em và các cháu cùng phụ lo cho ông E. Năm 2022, ông E bị bệnh tim nặng, chuẩn bị mổ tim, không biết sống chết khi nào, nên ông E mới nói với bà C về ký tên sang toàn bộ đất cho bà C đứng tên để bà C giữ đất, bà C còn chần chừ thì ông E còn hỏi phải về để ký tên sang qua bà C. Nên bà C về ký tên, giữa ông E và bà C không có thỏa thuận gì khác. Sau khi ký thủ tục tặng cho xong thì giữa bà C với ông E không có xảy ra xích mích (mâu thuẫn) gì, khi ông E kiện ra Tòa án thì bà C mới biết đất bà C đã đứng tên rồi mà giấy chứng nhận QSD đất thì ông E không giao cho bà C giữ.

Hiện nay ông E không còn thuận thảo với anh em và các cháu trong gia đình, vì ông E đòi mọi người đưa tiền cho ông E gần cả tỷ đồng để mổ tim, nhưng mọi người không đồng ý đưa mà nói với ông E cứ nhập viện mổ, mọi chi phí phát sinh mấy trăm triệu thì mọi người cũng sẽ lo, viện phí tới đâu lo tới đó vì chi phí mổ tim gần cả tỷ đồng không thể đưa cho ông E một lần, mà ông E không chịu, đòi thế chấp đất để vay tiền Ngân hàng mổ tim, ông E lớn tuổi, bệnh như vậy vay tiền làm gì có khả năng trả cho Ngân hàng thì sẽ mất đất thờ cúng ông bà. Mọi người không đồng ý để ông E thế chấp đất vay tiền vì từ trước đến nay hàng tháng chi phí sinh hoạt của ông E là từ cổ phần của người chị thứ ba chết để lại, lâu lâu anh em và các cháu gửi thêm tiền, tất cả chi phí điều trị, nhập viện và lần đặt stent tim vừa rồi hơn 100 triệu thì anh em cũng lo cho. Giỗ cha mẹ ông bà cũng do anh em hùn lại không cần ông E phải lo. Do từ lúc xảy ra mâu thuẫn ông E hăm dọa nên bà C không dám tới đất.

Nay bà C không đồng ý sang tên đất cho ông E, vì ông E tự nhiên kêu (bảo) bà C về sang tên cho, rồi kêu sang tên lại, bà C không chịu còn hăm dọa, bà C không yêu cầu ông E giao đất mà để toàn bộ cho ông E quản lý, sử dụng, khi nào ông E qua đời thì bà C mới về tiếp quản, giữ gìn đất đai ông bà để lại.

Căn nhà cũng là do chị thứ ba khi còn sống bỏ tiền ra cất (xây dựng). Về hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông E và bà C là đúng theo quy định pháp luật và đã hoàn thành xong, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và thu thập toàn bộ hồ sơ cấp đất cho bà C. Tại phiên tòa sơ thẩm bà C yêu cầu ông E giao cho bà C giấy chứng nhận QSD đất do bà C đứng tên. Còn đất thì khi nào bà C cần sẽ yêu cầu ông E giao sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn E.

Hủy hợp đồng tặng, cho QSD đất giữa ông Phạm Văn E với bà Phạm Kim C gồm các hợp đồng: Hợp đồng chứng thực ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ 20; Hợp đồng chứng thực ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 13; Hợp đồng chứng thực ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Phạm Kim C giao cho ông Phạm Văn E diện tích đất theo đo đạc thực tế, cụ thể như sau: diện tích 570,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M13, M14 về M1; diện tích 2.006,0m² trong phạm vi các mốc M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13 về M4; diện tích 199,5m² trong phạm vi các mốc M15, M16, M17, M18, M19, M20 về M15; thuộc các thửa đất số 398, tờ bản đồ 20; thửa đất số 135, tờ bản đồ 13; thửa đất số 136, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Phạm Kim C gồm: sổ vào sổ GCN CS11399 số bìa DG 658103, thửa đất số 398, tờ bản đồ 20, cấp ngày 13/9/2022; sổ vào sổ GCN CS11265 số bìa DG 457562, thửa đất số 135, tờ bản đồ 13, cấp ngày 03/8/2022; sổ vào sổ GCN CS11266 số bìa DG 457563, thửa đất số 136, tờ bản đồ 13, cấp ngày 03/8/2022; đất tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông E có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024, Sơ đồ đo đạc thực tế phân đất tranh chấp ngày 13/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

2. Về án phí: Bà Phạm Kim C được miễn toàn bộ án phí.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá:

Ông Phạm Văn E đã nộp 9.209.000 đồng chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá và chi xong, nên buộc bà Phạm Kim C phải trả lại cho ông Phạm Văn E là 9.209.000đ (chín triệu hai trăm lẻ chín nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 26/02/2025 bị đơn bà Phạm Kim C kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Phạm Kim Chi ủy Q cho ông Hồ Trung C1 đại diện trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà C. Bởi các căn cứ như: Thủ tục tặng cho QSD đất từ ông E sang cho bà C là thủ tục hành chính đã hoàn thành trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; Đơn khởi kiện của ông E không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho nhưng Tòa án sơ thẩm đã giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện; Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông E và bà C đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, không có điều khoản nào của hợp đồng về điều kiện hủy hợp đồng, bà C đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp; Trên đất tranh chấp có 06 ngôi mộ của gia tộc, những người thân trong gia tộc đều thừa nhận là đất của cha mẹ ông E và bà C để lại; Tòa án sơ thẩm đã không đưa các anh em của ông E, bà C là ông T1, ông L tham gia tố tụng nên chưa xem xét thấu đáo các tình tiết của vụ án. Vì vậy, yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà C sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E hoặc hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm thu thập đầy đủ chứng cứ để xét xử sơ thẩm lại.

- Luật sư Nguyễn Văn H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phạm Văn E trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà C. Bởi các căn cứ như: Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 135, 136, 398 thể hiện theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông E được gửi kèm theo Công văn số 17/CNVPĐKĐĐHLV-ĐKCG ngày 07/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và kể cả lời khai của bà C thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp cho ông E là hợp lệ, do ông E đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, nên không cần thiết đưa anh em của ông E, bà C tham gia tố tụng; Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông E và bà C là có điều kiện, bà C biết rõ ông E bị bệnh tim nặng, bà C là người thân thuộc nhất được ông E tin tưởng, nên ông E tặng cho có điều kiện là ông E chết thì bà C được hưởng nhưng ông E không chết, khi ông E có yêu cầu bà C cung cấp tiền điều trị bệnh nhưng bà C không đưa tiền, trong khi ông E không có tài sản nào khác để có chi phí điều trị bệnh cho bản thân mình. Ngoài ra, ông E vẫn còn sở hữu căn nhà trên đất tranh chấp chưa chuyển quyền sở hữu cho bà C, mục đích là muốn gìn giữ tài sản của mình khi ông E không bị chết. Vì vậy, yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Trần Kim A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn E trình bày: Thống nhất với lời bảo vệ của Luật sư Nguyễn Văn H như nêu trên, đồng thời trình bày bổ sung đất tranh chấp là tài sản duy nhất của ông E, nên ông E yêu cầu nhận lại do điều kiện không xảy ra là phù hợp. Vì vậy, yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Phạm Kim C thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Kim C; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 286/PB-VKS-DS ngày 04/8/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp tặng cho QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn bà Phạm Kim C không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà C nộp đơn kháng cáo đề ngày 20/02/2025 vào ngày 26/02/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Phạm Văn E cho rằng QSD đất tranh chấp thửa 135, 136 và thửa 398 hiện nay do bà Phạm Kim C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/8/2022 và ngày 13/9/2022 (viết tắt là đất tranh chấp), trong đó thửa 135 có nguồn gốc của ông bà để lại cho bác ruột là cụ Phạm Văn T, sau đó cụ T để lại cho ông E sử dụng và xây dựng nhà ở từ năm 1978, năm 2004 ông E xây dựng lại nhà kiên cố và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 22/6/2004

và ông E sinh sống ổn định cho đến nay; Đối với thửa 136 trước năm 1980 là cái ao, sau đó ông E cải tạo lại nuôi cá và đến năm 1998 thì san lấp lại nên bằng phẳng như hôm nay; Còn thửa 398 thì do ông E nhận chuyển nhượng QSD đất từ hộ ông Phan Văn T2 và bà Lê Thị Kim L1 ngày 16/3/2017. Năm 2022, ông E bị bệnh tim sức khỏe yếu cần phải mổ tim, do không có vợ con và sống một mình nên ông E đã thỏa thuận với bà C là em ruột sẽ chuyển nhượng sang tên đất cho bà C để gìn giữ, thờ cúng nếu sau khi mổ tim mà ông E không sống được (sẽ chết). Tuy nhiên, sau khi ông E xuất viện và cần chi phí lớn để phẫu thuật tiếp, do không có tiền phẫu thuật nên ông E yêu cầu bà C đưa tiền hoặc đứng ra thế chấp đất tranh chấp vay tiền Ngân hàng để đưa ông E tiền điều trị thì bà C không đồng ý. Vì vậy, ông E khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho đất tranh chấp mà ông E đã tặng cho bà C và hủy giấy chứng nhận QSD đất do bà Phạm Kim C đứng tên để chuyển lại cho ông Phạm Văn E đứng tên QSD đất thuộc các thửa 135, 136 và 398.

Bị đơn bà Phạm Kim C cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông E, bà C để lại, cha tên Phạm Văn K đã chết năm 1976, mẹ tên Lê Thị P đã chết năm 2014, khi bà C và ông E sinh ra là đã có phần đất này. Sau đó anh em lớn lên có gia đình ra ở riêng, còn anh Em sống chung cha mẹ nên sử dụng phần đất này chung với cha mẹ. Năm 2022, ông E bị bệnh tim nặng, chuẩn bị mổ tim, không biết sống chết khi nào nên ông E mới nói với bà C về ký tên sang toàn bộ đất cho bà C đứng tên để bà C giữ đất, nên bà C về ký tên, giữa ông E và bà C không có thỏa thuận gì khác. Sau đó giữa bà C và ông E phát sinh mâu thuẫn do ông E muốn vay tiền Ngân hàng với số tiền lớn để điều trị bệnh nhưng bà C không đồng ý. Bà C không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông E do hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông E và bà C là đúng theo quy định pháp luật và đã hoàn thành xong, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và thu thập toàn bộ hồ sơ cấp đất cho bà C, yêu cầu ông E giao cho bà C giấy chứng nhận QSD đất do bà C đứng tên. Còn đất thì khi nào bà C cần sẽ yêu cầu ông E giao. Điều này làm phát sinh tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn E, hủy hợp đồng tặng, cho QSD đất giữa ông E với bà Phạm Kim C ngày 01/7/2022 đối với các 135, 136, 398 và giao đất tranh chấp cho ông E được QSD là có cơ sở. Bởi các căn cứ như sau:

- Xét về quá trình sử dụng đất thửa 135, 136 thì ông E đã quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn đối với thửa 398 thì do ông E nhận chuyển nhượng QSD đất từ hộ ông Phan Văn T2 và bà Lê Thị Kim L1 ngày 16/3/2017. Việc bà C cho rằng đất tranh chấp là của cha mẹ là cụ Phạm Văn K và cụ Lê Thị P để lại cho anh em bà quản lý là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông E được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu ngày 13/4/2004 đối với thửa 120, diện tích 300m² đất T,

tờ bản đồ số 2a (sau cấp đổi thành thửa 135 diện tích tăng lên 637m², gồm đất ONT 300m² và đất CLN 337m² cấp ngày 10/5/2011) và 100m² đất Vườn, tờ bản đồ số 2a (sau cấp đổi thành thửa 136 diện tích tăng lên 202m² (đất CLN) cấp ngày 10/5/2011) do sử dụng đất ổn định, lâu dài là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bà C cũng thừa nhận cụ K và cụ P không có hộ khẩu thường trú tại nơi có đất tranh chấp là xã Đ, huyện L mà họ có hộ khẩu thường trú tại thành phố L, tỉnh An Giang, cho thấy lời trình bày của bà C về nguồn gốc đất tranh chấp là không có cơ sở.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Phạm Văn E với bà Phạm Kim C ngày 01/7/2022 đối với các 135, 136, 398 mặc dù không có văn bản thỏa thuận điều kiện kèm theo. Tuy nhiên, việc bà C thừa nhận ông E có thỏa thuận chuyển QSD đất tranh chấp cho bà C đứng tên, vì nếu phẫu thuật mà ông E không còn sống (chết) thì bà C sẽ tiếp quản, giữ gìn tài sản và thờ cúng ông bà, đây được xác định là sự thỏa thuận bằng lời nói (bằng miệng) về điều kiện giữa các bên khi tham gia giao dịch. Tuy nhiên, sau phẫu thuật tim thì ông E vẫn còn sống, cho thấy điều kiện thỏa thuận giữa các bên không xảy ra.

- Khi ông E có nhu cầu phẫu thuật tiếp theo để điều trị bệnh tim, cần số tiền lớn và có yêu cầu bà C đưa tiền hay đứng ra thế chấp đất tranh chấp để vay tiền Ngân hàng đưa cho ông E điều trị thì bà C không đồng ý, nên mới phát sinh tranh chấp. Xét hợp đồng chỉ có hiệu lực khi ông E chết, thực tế điều kiện này chưa xảy ra. Đồng thời, bà C cũng xác định chỉ biết bà được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất khi ông E khởi kiện, bà C cũng chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất sau khi được đứng tên đất tranh chấp. Mặt khác, trên phần đất tặng cho bà C thửa 135 có căn nhà ông E đang sinh sống, cũng là nơi ở và tài sản duy nhất của ông E, căn nhà này do ông E đứng tên quyền sở hữu và chưa chuyển quyền sở hữu cho bà C, Vì vậy, việc Tòa án sơ thẩm hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông E với bà C là có căn cứ.

- Việc bà C cho rằng đất tranh chấp là của cha mẹ để lại nhưng bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này. Mặt khác cũng không có căn cứ chứng minh đất tranh chấp là của cụ K và cụ P để lại cho con mà thực tế theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông E thì đất tranh chấp có nguồn gốc do ông E sử dụng ổn định, lâu dài được Nhà nước công nhận.

- Xét về thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp thì ông E có quyền khởi kiện trong thời hạn 03 năm theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Theo Hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp giữa ông E và bà C lập ngày 01/7/2022, ông E tranh chấp và khởi kiện ngày 05/7/2024 là trong thời hiệu khởi kiện.

- Việc Tòa án sơ thẩm tuyên buộc bà Phạm Kim C giao đất tranh chấp cho ông Phạm Văn E là không phù hợp, vì thực tế đất do ông E đang trực tiếp quản lý, sử dụng mặc dù do bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên việc Tòa án sơ thẩm đã xem xét giải quyết toàn diện quan hệ tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất liên quan đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng không xem là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì mục đích khởi kiện của ông E là khôi phục cho ông được QSD đất tranh chấp và được đứng tên QSD đất tranh chấp. Vì vậy, để đảm bảo tính ổn định của bản án và đảm bảo việc thi hành án, nên chỉ điều chỉnh cách tuyên là ông Phạm Văn E được quyền sử dụng đất tranh chấp mà không buộc bà C phải giao đất tranh chấp cho ông E. Cho nên không xem Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng để hủy bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa ông Hồ Trung C1 đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Kim C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà C. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của ông C1 là không có đủ căn cứ, đồng thời bà C cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Kim C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên nhằm đảm bảo việc thi hành án.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phạm Văn E như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà Phạm Kim C không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà C thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Kim C;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 148, 157, 166, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 118, 120, 429 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn E.

Hủy hợp đồng tặng, cho QSD đất giữa ông Phạm Văn E với bà Phạm Kim C gồm các hợp đồng: Hợp đồng chứng thực ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ 20; Hợp đồng chứng thực ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 13; Hợp đồng chứng thực ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Ông Phạm Văn E được quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế, cụ thể như sau: diện tích 570,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M13, M14 về M1; diện tích 2.006,0m² trong phạm vi các mốc M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13 về M4; diện tích 199,5m² trong phạm vi các mốc M15, M16, M17, M18, M19, M20 về M15; thuộc các thửa đất số 398, tờ bản đồ 20; thửa đất số 135, tờ bản đồ 13; thửa đất số 136, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Phạm Kim C gồm: Giấy chứng nhận số vào sổ GCN CS11399 số bìa DG 658103, thửa đất số 398, tờ bản đồ 20, cấp ngày 13/9/2022; Giấy chứng nhận số vào sổ GCN CS11265 số bìa DG 457562, thửa đất số 135, tờ bản đồ 13, cấp ngày 03/8/2022 và Giấy chứng nhận số vào sổ GCN CS11266 số bìa DG 457563, thửa đất số 136, tờ bản đồ 13, cấp ngày 03/8/2022; đất tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) để cấp lại cho ông Phạm Văn E.

Ông Phạm Văn E và bà Phạm Kim C có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp lại QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024, Sơ đồ đo đạc thực tế phân đất tranh chấp ngày 13/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Kim C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản:

Bà Phạm Kim C phải chịu 9.209.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản. Do ông Phạm Văn E đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên bà C có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông E số tiền 9.209.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Kim C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GDKTTT&THA TAND Tỉnh;
- THADS Tỉnh;
- TAND khu vực 7;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Vy).

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

Ngô Tấn Lợi