TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 874/2025/DS-PT Ngày: 16/12/2025 V/v tranh chấp: *"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; 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 **Võ Ngọc Giàu**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Trung Hiếu**

Ông **Nguyễn Lê Huy**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 498/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp: *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 9 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:1216/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số nhà 7, tổ 7, ấp , xã P M, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của ông L: Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp M A 3, xã T M, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là khóm , thị trấn M A, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp).

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024)

** Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1961

Địa chỉ: Tổ 7, ấp , xã P M, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của ông N: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp , xã P M, tỉnh Đồng Tháp.

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp , xã P M, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1985

2. Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp , xã P M, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1952

4. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1988

5**.** Chị Võ Thị Trúc G, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp , xã P M, tỉnh Đồng Tháp.

(Chị L, bà N có mặt, bà H, anh U, chị G có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Đ, chị T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****** *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L có chị Nguyễn Thị Thuỳ L là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ông L có phần đất chiều ngang trước 7,51m, chiều ngang phía sau 5,99m, chiều dài 57,05m với diện tích 446,2 m^2 thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất của cha là ông Nguyễn Ngọc N (chết năm 2001) và mẹ Nguyễn Thị L (chết năm 2011) cho ông L quản lý, sử dụng vào năm 1986 nhưng chưa tách bộ chuyển tên quyền sử dụng đất. Ông L quản lý, sử dụng đất và cất nhà sinh sống ổn định trên đất từ đó cho đến nay không ai tranh chấp. Đến năm 2009, các anh em trong gia đình thống nhất để Nguyễn Thành N đại diện đứng tên quyền sử

dụng đất do cha chết để lại, sau khi ông N được đứng tên thì mới làm thủ tục tách bộ chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất ông L đang quản lý, sử dụng cho ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông L nhiều lần yêu cầu ông N thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L nhưng ông N cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Đến ngày 13/8/2019, ông N có lập tờ cam kết thống nhất cha có cho ông L phần đất nêu trên và hứa sau hai năm kể từ thời điểm lập tờ cam kết này sẽ chuyển cho ông L đứng tên quyền sử dụng đất.

Đến ngày 22/6/2023, ông N làm thủ tục tách thửa và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 741 nêu trên. Sau đó, ông N đồng ý thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đối với thửa 741 cho ông L và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ nhưng vợ N là bà N và những người con không đồng ý ký tên chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L nên ông L có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P M để hòa giải nhưng không thành.

Nay ông L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Nguyễn Thành N, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thanh Đ và Nguyễn Thị Hồng T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo tờ cam kết ngày 13/8/2019 và phải thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 446,2m^2 theo đo đạc thực tế là 421,5 m^2 thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, tỉnh Đồng Tháp cho ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Thanh L thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh ngày 19/12/2024, hiện trạng trên đất không có thay đổi không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất biên bản định giá ngày 15/5/2025.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thành N có bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo uỷ quyền đồng thời cũng là bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là của ông Nguyễn Ngọc N (chết năm 2001). Ông N là cha của ông N, ông N cho ông N từ năm 1983, ông N được đứng tên Giấy chứng nhận trước khi ông N mất (nhưng bà không rõ năm nào), trước đây ông L có xin ở nhờ trên đất do không có chổ ở nên ông N đồng ý cho ở nhờ. Nay ông N và bà N đồng ý cho gia đình ông L tiếp tục ở trên đất nhưng ông L phải trả cho ông N và bà N số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) là giá trị diện tích đất 446,2m^2 thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, thì ông N và bà N sẽ đồng ý ký giấy tờ sang tên đất cho ông L.

Tại phiên toà, bà N có thay đổi yêu cầu, bà chỉ yêu cầu ông L trả cho bà 200.000.000 đồng là giá trị diện tích đất thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Về căn nhà, công trình xây dựng, cây trồng và tài sản có trên đất toàn bộ của gia đình ông L, bà N không có yêu cầu gì. Bà N thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh ngày 19/12/2024, hiện trạng trên đất không có thay đổi không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất biên bản định giá ngày 15/5/2025.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 9 - tỉnh Đồng Tháp đã áp dụng: Điều 26, Điều 137, Điều 236 Luật đất đai; Khoản 9 Điều 26; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành N thực hiện nội dung tờ cam kết ngày 13/8/2019.

1.1 Ông Nguyễn Thanh L được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 421,5 m^2 thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Phong Mỹ, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

1.2 Ông Nguyễn Thanh L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

1.3 Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CN11346 cấp ngày 22/6/2023, cho hộ ông Nguyễn Thành N diện tích là tích 446.2 m^2 (đất ở tại nông thôn) thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nay là xã P M, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thành N để cấp lại cho ông Nguyễn Thanh L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông L trả giá trị đất tranh chấp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 17 tháng 7 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu ông L trả giá trị đất cho ông N, bà N số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện; bà N giữ yêu cầu kháng cáo. Các bên không thảo thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa 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, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại có sự thống nhất của anh chị em cho ông L cất nhà sinh sống ổn định, ông N sau khi đứng tên quyền sử dụng đất có cam kết giao lại đất cho ông L; bà N là vợ ông N yêu cầu ông L phải giao trả số tiền 200.000.000 đồng để chuyển tên quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Mặc dù quyết định của bản sơ thẩm tuyên khác trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nhưng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của đương sự trong vụ án, không làm thay đổi bản chất; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồntg xét xử nhận định:

[I]- Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 446,2m^2 thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9 tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là của ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị L là cha mẹ của ông L và ông N, ông L cất nhà ở sinh sống từ năm 1986 đến nay, trong thời gian này có sự thống nhất ông N đứng tên quyền sử dụng và ông N có tờ cam kết ngày 13/8/2019 thể hiện nội dung diện tích đất là do cha mẹ cho ông L, ông N đại diện đứng tên sau hai năm chuyển nhượng đất lại cho ông L. Như vậy, xét về nguồn gốc đất, thời gian sử dụng sinh sống ổn định là thuộc quyền sử dụng của ông L, ông N thừa nhận và có tờ cam kết thực hiện chuyển tên cho ông L; ngoài phần diện tích đất này ông L không có diện tích nào khác, còn ông N đã được cha mẹ tặng cho diện tích 1.387m^2 có số thửa 394 trong năm 2009. Yêu cầu của ông L là có cơ sở để chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị N là vợ của ông N có yêu cầu ông L phải giao trả số tiền 200.000.000 đồng mới đồng ý chuyển tên quyền sử dụng cho ông L là không phù hợp và không có căn cứ để xem xét.

[II]- Từ những căn cứ nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bà N là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy bản án sơ thẩm khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo tờ cam kết ngày 13/8/2019 và phải thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, nhưng lại quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho ông L và ông L có quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vấn đề này không làm thay đổi nội dung bản chất vụ án và vẫn trong phạm vi ý chí yêu cầu của người khởi kiện, không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của đương sự nên cần thiết giữ nguyên.

[III]- Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[IV]- Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể 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 yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 9 - tỉnh Đồng Tháp

Căn cứ các Điều 26, Điều 137, Điều 236 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành N thực hiện nội dung tờ cam kết ngày 13/8/2019.

2.1 Ông Nguyễn Thanh L được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 421,5 m^2 thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nay là xã P M, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

2.2 Ông Nguyễn Thanh L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

2.3 Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CN11346 cấp ngày 22/6/2023, cho hộ ông Nguyễn Thành N diện tích là tích 446.2 m^2 (đất ở tại nông thôn) thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Phong Mỹ, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thành N để cấp lại cho ông Nguyễn Thanh L.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông L trả giá trị đất tranh chấp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm

5. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

* Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND Khu vực 9 – Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu