

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 384/2025/DS - PT

Ngày 16 - 9 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Vương Minh Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2025/TLPT - DS ngày 22 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2025/DS - ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 442/2025/QĐ - PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1929 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Bà Lê Thị N, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền đề ngày 17/6/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc M, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm T3 tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Đ: Chị Trần Hoàng Anh T1, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là phường H, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền đề ngày 11/9/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Vĩnh B
- Trung tư vấn pháp luật T4.

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

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1962 (có mặt).

2. Ông Lê Ngọc Đ1, sinh năm 1969 (có mặt).

3. Anh Lê Trường G, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1956. (xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long).

5. Bà Lâm Thị X, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long).

6. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

7. Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chỗ ở hiện nay: Khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

8. Ủy ban nhân dân huyện C

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã C (xin giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết bà Lê Thị N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà Nguyễn Thị T có thửa đất 56, tờ bản đồ số 10, diện tích 306m², tọa lạc K Mỹ C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long), được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2005. Nguồn gốc do bà T tạo lập và cất nhà tre lá, sử dụng ổn định trước năm 1975 cho đến nay. Đến năm 2012 nhà xuống cấp, hư hỏng, ngập nước không ở được, bà T cùng các con xây dựng lại căn nhà cấp 4 ở cho đến nay. Quá trình sử dụng, vào khoảng năm 1998 thì các con của bà T gồm bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc Đ1, ông Trần Văn Đ thỏa thuận trao đổi đất với nhau, do phần đất của ông Đ thửa 57 ở phía sau, phần đất của bà T thửa 56 (ngang 24m) ở phía trước nên anh, em thỏa thuận trao đổi đất với nhau mỗi người ngang 12m thửa 56 và chạy dài đến hết thửa 57. Việc thỏa thuận có làm giấy tờ nhưng chỉ có bà N, ông Đ1, ông Đ, bà Lâm Thị X ký tên, còn bà T không có ký. Sau khi làm giấy tay đổi đất thì ông Đ đi làm thủ tục nhưng do thủ tục chuyển đổi đất sẽ đóng thuế nên anh em thỏa thuận làm hợp đồng tặng cho ông Đ đứng tên; bà N, ông Đ1 có ký tên vào hợp đồng tặng thửa 56 cho ông Đ, bà T không có ký tên vào hợp đồng mà do ông Đ ký thay bà T. Theo thỏa thuận, sau khi ông Đ đứng tên sẽ làm thủ tục lại cho bà T nhưng khi ông Đ đứng tên thì ông Đ không thực hiện mà cứ hứa hẹn. Khi chuyển đổi thửa 56 và thửa 57 thì ông Đ lấy phần đất giáp nương ngang 12m, phần này trước đây ông Đ cho ông Trịnh Văn L thuê. Sau đó, anh L cho ông Phạm Văn C thuê lại để buôn bán shop quần áo, còn bà T lấy phần đất giáp đường đal ngang 12m. Quá trình sử dụng, bà N cùng ông Đ1 chuyển nhượng cho ông Đ ngang 1m giá 6.000.000 đồng và tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông Đ ngang 3m giá 60.000.000 đồng/m để cất nhà cho bà T hiện nay ở.

Theo hồ sơ cung cấp thông tin số: 233/CNHCN ngày 05/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện thể hiện, năm 2015 ông Trần Văn Đ nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 56 của bà T theo hợp đồng tặng cho số 103, quyền số 01/TP/CC/SCT/HĐGD được UBND thị trấn C chứng thực ngày 26/11/2016. Năm 2017, ông Trần Văn Đ nhập thửa số 56 vào thửa số 57 của ông Đ thành thửa đất số 499. Sau đó ông Đ tách thửa đất số 499 ra thành 02 thửa là thửa số 500 diện tích 302m² và thửa số 501 diện tích 160m² (thửa 501 là vị trí đất của bà T cất nhà và sử dụng từ trước đến nay). Nay bà đại diện theo ủy quyền của bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn Đ đối với thửa 56, tờ bản đồ số 10, diện tích 306m² đất tọa lạc khóm Mỹ C, thị trấn C, huyện C.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 500 và thửa 501 do hợp đồng tặng cho số 103, quyền số 01TP/CC/SCT/HĐGD được UBND thị trấn C chứng thực ngày 26/11/2016 là trái quy định của pháp luật.

Theo lời khai của bị đơn ông Trần Văn Đ và lời khai của chị Trần Hoàng Anh T1 là người đại diện hợp pháp cho ông Trần Văn Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 10, diện tích 306m² đất tọa lạc khóm Mỹ C, thị trấn Cầu Ngang là của bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột ông Đ) đã tặng cho ông Đ và đã được UBND thị trấn C chứng thực theo quy định nên ông Đ đã đứng quyền sử dụng đất thửa 56 theo quy định. Vì vậy, ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị X trình bày: Nguồn gốc thửa 56 là của bà Nguyễn Thị T và thửa 57 là của ông Trần Văn Đ nhận chuyển nhượng. Quá trình sử dụng, năm 1998 gia đình thống nhất trao đổi thửa 56 và thửa 57. Khi đổi đất thì ai lấy bên đường đal sẽ ít hơn bên đường mương (phần đường đal thì bà T lấy, còn bên đường mương thì ông Đ lấy). Việc thỏa thuận trao đổi đất chỉ làm giấy tay không có thực hiện thủ tục chuyển đổi đất. Do ông Đ có nhiều công sức và thường xuyên giúp đỡ các em trong việc làm ăn nên đến năm 2015, bà T đã làm thủ tục tặng cho phần đã đổi trước đó cho ông Đ và ông Đ đã đứng tên quyền sử dụng thửa 56 theo quy định. Sau đó ông Đ nhập thửa 56 và thửa 57 do ông Đ đứng tên thành thửa đất số 499. Sau đó ông Đ tách thửa đất số 499 ra thành 02 thửa là thửa số 500 diện tích 302m² và thửa số 501 diện tích 160m². Khi ngôi nhà cất trên thửa 501 của bà T xuống cấp thì ông Đ đã bỏ tiền ra sửa chữa và cho bà T sử dụng cho đến nay. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Thống nhất theo lời trình bày trên của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Đ1 và anh Lê Trường G trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà N, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày: Hiện tại ông đang thuê thửa 500 và thửa 501, tờ bản đồ số 10. Trước đó giữa ông Trần Văn Đ và ông Trịnh Văn L thỏa thuận thuê đất, thời hạn thuê là 10 năm, ông L thuê được 6 năm thì không có nhu cầu thuê tiếp nên ông L cho ông thuê lại để buôn bán

shop quần áo, 06 tháng thì ông trả tiền thuê 01 lần, hiện tại ông đang sử dụng đất, ông L không có sử dụng đất nêu trên. Nay phần đất ông đang thuê thuộc diện Nhà nước thu hồi mở rộng lộ, ông đã nhận tiền bồi hoàn nhà xong. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn L trình bày: Vào tháng 6/2017, ông có thuê thửa 500 và thửa 501, tờ bản đồ số 10 của ông Trần Văn Đ. Thời hạn thuê đất là 10 năm, giá thuê là 40.000.000 đồng/năm, trả tiền hàng năm (có khi anh trả tiền thuê cho ông Đ, có khi ông đưa cho bà N nhận dùm rồi đưa cho ông Đ). Ông đã thuê được 6 năm thì không có nhu cầu thuê tiếp nên ông cho Phạm Văn C thuê lại để buôn bán shop quần áo, hiện tại ông không có sử dụng thửa đất nêu trên mà do anh C sử dụng. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H có đơn xin vắng mặt nên không có lời trình bày

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2025/DS - ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ đối với thửa 56, tờ bản đồ số 10, diện tích 306m², đất tọa lạc khóm Mỹ C, thị trấn C, huyện C; yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 26/11/2015 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ đối với thửa 56, tờ bản đồ số 10, diện tích 306m², đất tọa lạc khóm Mỹ C, thị trấn C, huyện C; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 500, tờ bản đồ số 10, diện tích 302m² và thửa 501, tờ bản đồ số 10 diện tích 160m², đất tọa lạc khóm Mỹ C, thị trấn Cầu N, huyện C do ông Trần Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án chưa có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất, dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng, bà Nguyễn Thị T bị khuyết tật không nhìn thấy được, chỉ điểm chỉ nhưng đơn khởi kiện không có người làm chứng; tại biên bản xác minh, ông Dương Hoàng T2 (nguyên là Chủ tịch UBND thị trấn C) thừa nhận ông T2 có ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với bà Nguyễn Thị T, bà T có ký vào hợp đồng tặng cho, tuy nhiên bà T chỉ điểm chỉ, không có ký tên như ông T2 trình bày; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thị trấn Cầu Ngang tham gia tố tụng là đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với bà Nguyễn Thị T không có người làm chứng trong khi bà T không nhìn được nên không chứng minh được ý chí tự nguyện của bà T có tặng cho thửa đất 56 cho ông Đ; hiện nay bà T vẫn sử dụng phần đất mà ông Đ cho rằng bà T tặng cho ông Đ, việc ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất bà T không biết. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Việc bà Nguyễn Thị T tặng cho thửa đất 56 là đúng với ý chí của bà T, bà T có điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho được UBND thị trấn C chứng thực. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 56 gồm nhiều trang nhưng bà T chỉ điểm chỉ vào trang cuối, không có người làm chứng, không đóng dấu giáp lai là không đúng với quy định của Nghị định số: 23/2015/NĐ – CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Từ những phân

tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa vững chắc về giá trị pháp lý của hợp đồng tặng cho trên. Đồng thời không đưa Hội đồng đền bù vào tham gia tố tụng để làm rõ việc thu hồi, bồi thường đối với thửa đất 56, 57 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/11/2015 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn Đ đối với thửa 56, diện tích 306m², tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm Mỹ C, thị trấn C, huyện C (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) được UBND thị T chứng thực. Hợp đồng tặng cho gồm nhiều trang nhưng bà T chỉ điểm chỉ vào trang cuối, không điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng, người chứng thực không ký xác nhận vào từng trang của hợp đồng; hợp đồng tặng cho không thể hiện người chứng thực có đọc lại cho bà T nghe về nội dung của hợp đồng hay không. Do đó, chưa có cơ sở vững chắc thể hiện ý chí của bà T có tặng cho thửa đất 56 cho ông Đ hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện của nguyên đơn không thừa nhận dấu vân tay trong hợp đồng tặng cho là của bà T. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ đối với thửa đất 56 là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều khai nhận, thửa đất 56, 57 Ủy ban nhân huyện C thu hồi một phần để mở rộng lộ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Hội đồng đền bù vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc thu hồi, đền bù thửa đất 56, 57 là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như nội dung của vụ án.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị Kiểm sát viên, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Vĩnh Long), giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2025/DS - ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long).

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Về tiền tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 13 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 13 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

Đặng Văn Hùng