

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày: 04 - 04- 2025
V/v tranh chấp: đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất đã tặng cho

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Thành;
Bà Hàng Ái Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Trí - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đã tặng cho” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 07/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-DS ngày 27/3/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị C, sinh năm 1952 (có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Trương Thị Như H, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đăng K – Luật sư Chi nhánh văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh N (có mặt).

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

- Ông Trương Văn T, sinh năm 1948. Địa chỉ: Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Ông Trương Minh H1, sinh năm 1980. Hộ khẩu thường trú: Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Chỗ ở hiện nay: khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Ngân hàng thương mại cổ phần P. Địa chỉ: Số B B, N, Phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Phùng Hoàng N - Giám

độc Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh N1 (vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày:

Năm 2019, bà và ông Trương Văn T (còn là vợ chồng) có tặng cho bà Trương Thị Như H 700m² đất thuộc 01 phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K. Khi làm thủ tục tặng cho có cán bộ địa chính thị trấn K và Văn phòng Đ - Chi nhánh N2 đến đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Bà và ông T chỉ tặng cho bà H 700m² đất nhưng không biết lý do vì sao bà H lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 244420 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 13/8/2019 đối với diện tích là 1272m² (thửa đất số 51) nhiều hơn diện tích được tặng cho là 572m² (trong đó vợ chồng bà cho ông Trương Hữu H2 khoảng hơn 200m² và 300 m² của bà chưa tặng cho bà H).

Sau khi biết được bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1272m² đất là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K, bà có yêu cầu bà H trả lại cho bà 300m², bà H đồng ý nhưng do diện tích này không đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật nên bà và bà H có thỏa thuận vấn đề 300m² đất này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bà H. Bà H cam đoan khi nào bà cần đất và làm được thủ tục chuyển mục đích thành đất thổ cư thì bà H sẽ trả lại đất cho bà. Do là mẹ con, tin tưởng nhau nên việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng, không lập thành văn bản, không có người làm chứng.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 04/7/2019 tại Văn phòng C1, bà xác định là chữ ký của bà, bà tự nguyện ký kết hợp đồng tặng cho nhưng khi ký bà không đọc kỹ nội dung hợp đồng về diện tích tặng cho. Bà không yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho này nhưng bà yêu cầu bà H phải thực hiện thỏa thuận miệng giữa hai bên, trả lại cho bà 300m² thuộc thửa đất số 51 mà bà H đang sử dụng.

Ngoài ra, trong đoạn video mà bà cung cấp cho Tòa án được ông Trương Hữu H2 quay vào khoảng năm 2022 (thời gian cụ thể bà không nhớ) quay lại đoạn tranh cãi giữa bà, bà H và ông T. Trong đoạn video khi bà yêu cầu bà H trả 300m² đất thì bà H đã thừa nhận và đồng ý trả 300m² đất cho bà nếu bà trả nợ mà bà nhờ bà H vay.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H phải trả lại cho bà 300m² đất thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K theo các điểm ABCDEFG thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính ngày 15/10/2024 của Văn phòng Đ Chi nhánh N2. Trường hợp không trả đất thì bà H phải trả cho bà giá trị 300m² đất theo giá thị trường tại biên bản định giá của Tòa án.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bà là người cao tuổi nên bà đề nghị Tòa xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà nếu bà phải chịu án phí.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Thị Như H trình bày:

Năm 2019, hộ gia đình cha mẹ bà là bà Lê Thị C, ông Trương Văn T và ông Trương Minh H1 tặng cho bà 01 phần đất có diện tích 1.272 m² (tách từ thửa đất số 04), nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K, huyện N. Thời điểm tặng cho do ông H1 đi công tác xa nên có uỷ quyền cho mẹ bà thực hiện việc tặng cho. Việc tặng cho hai bên có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Công chứng vào ngày 04/7/2019 tại Văn phòng C1.

Khi tặng cho bà phần diện tích đất này, cha mẹ bà có yêu cầu Văn phòng Đ Chi nhánh N2 lên đo đạc diện tích tặng cho theo chỉ đo của cha mẹ bà. Sau khi có kết quả đo đạc, hai bên mới đến Văn phòng C1 để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 244420 ngày 13/8/2019 đối với thửa đất 51 này.

Bà thừa nhận trong diện tích tặng cho này có một phần đất khoảng 138m² (nằm ở hướng T của thửa đất số 51) cha mẹ bà đã tặng cho ông H2 để ông H2 xây nhà ở, tuy nhiên diện tích đất không đủ diện tích tách thửa nên cha mẹ bà, bà và ông H2 thống nhất nhập chung vào thửa đất số 51 của bà. Ngoài ra, khi tặng cho giữa bà và cha mẹ bà không có thỏa thuận nào khác.

Bà đã sử dụng diện tích đất này ổn định, xây dựng nhà ở và nhà trọ, làm ranh giới đất từ năm 2019 đến nay nhưng bà C không có ý kiến gì. Bên cạnh đó, cha bà là ông Trương Văn T cũng xác định ông và bà C đã thống nhất tặng cho bà diện tích đất này.

Thửa đất số 51 bà đang thế chấp ngân hàng TMCP phát triển Thành phố P để vay vốn.

Đối với đoạn video do bà C giao nộp cho Tòa án mà bà đã được tiếp cận, bà xác định trong video là đoạn tranh cãi giữa ông T, bà và bà C, bà không nhớ cụ thể thời gian nào. Trong video bà C đòi bà trả 300m² đất, bà có nói bà sẽ trả đất nếu bà C trả tiền cho bà. Việc bà nói như vậy là để bà C đồng ý trả 500.000.000đ cho bà vì từ năm 2020 bà C nhờ bà đứng tên vay 500.000.000đ tại ngân hàng TMCP phát triển Thành phố P và cam kết trả nợ đầy đủ cho bà. Tuy nhiên từ sau khi vay đến nay, bà C không trả cho bà bất cứ khoản tiền gốc và lãi nào. Chứ thực tế bà không biết bà C yêu cầu bà trả 300m² đất ở vị trí nào.

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu bà phải trả lại cho bà C diện tích 300 m² thuộc 01 phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số: 15-3 tại khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Về chi phí thẩm định, định giá và án phí: bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T thống nhất với lời khai bà H. Ông xác định năm 2019, ông và bà C đã thống nhất tặng cho bà H diện tích như bà H trình bày. Do đó, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh H1 trình bày: vào thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H, vì lý do công việc nên ông đã ủy quyền cho mẹ ông là bà Lê Thị C toàn quyền thực hiện việc tặng cho. Việc việc cha mẹ ông là bà C ông T tặng cho bà H bao nhiêu diện tích thì ông không rõ. Ông không có ý kiến gì về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Công chứng vào ngày 04/7/2019 tại Văn phòng C1. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông H1 thay đổi lời khai, ông cho rằng hộ gia đình ông chỉ đồng ý tặng cho bà H 700m². Trong diện tích 1.272m² mà bà H đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận có 300m² của bà C chưa tặng cho bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu bà H phải trả 300m² cho bà C.

Ngân hàng TMCP phát triển thành phố P (viết tắt Ngân hàng) trình bày: bà Trương Thị Như H có thể chấp thừa đất số 51, tờ bản đồ số: 15-3 tại khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận để vay vốn tại Ngân hàng. Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa bà H và Ngân hàng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Ngân hàng X vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà H phải trả lại cho bà 300m² đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K theo các điểm ABCDEFG thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính ngày 15/10/2024 của Văn phòng Đ Chi nhánh N2.

Bị đơn bà Trương Thị Như H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu khởi kiện của bà C là không có căn cứ.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C về việc buộc bà H phải trả lại cho bà 300m² đất thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K. Bởi lẽ hộ gia đình ông T đã tặng cho hợp pháp thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 thị trấn K cho bà H. Bà

C không đưa được chứng cứ nào chứng minh trong diện tích 1272m² thuộc thửa đất số 51 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H có 300m² bà C chưa tặng cho bà H. Đối với đoạn video mà bà C cung cấp, bà H cũng không thừa nhận 300m² thuộc thửa đất số 51 là của bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đã tặng cho*”.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là bất động sản, căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đối với việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng. Ngân hàng có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện buộc bà Trương Thị Như H trả lại 300m² đất thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số: 15-3 tại khu phố K, thị trấn K, huyện N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 51, tờ bản đồ số: 15-3 tại khu phố K, thị trấn K, huyện N là bà Trương Thị Như H được hộ gia đình ông Trương Văn T tặng cho vào năm 2019. Các bên đương sự đều thừa nhận vào thời điểm tặng cho hộ gia đình ông T gồm ông T, bà C và ông H1. Việc tặng cho được thể hiện bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng được Công chứng vào ngày 04/7/2019 tại Văn phòng C1. Bà C cũng thừa nhận bà tự nguyện ký kết hợp đồng tặng cho này. Như vậy, hợp đồng tặng cho này được xác lập trên ý chí tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp theo quy định của pháp luật nên đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Sau khi xác lập hợp đồng, bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với toàn bộ diện tích đất tặng cho. Bà H đã xây nhà ở ổn định từ năm 2019 đến năm 2023 bà C cũng không có ý kiến gì.

Bên cạnh đó, bà C cũng thừa nhận bà tự nguyện ký kết hợp đồng tặng cho này. Tuy nhiên, bà cho rằng bà ký hợp đồng nhưng không đọc kỹ nội dung hợp đồng về diện tích tặng cho, bà và ông T chỉ đồng ý tặng cho bà H 700m² đất. Sau khi biết được bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1272m² đối với thửa đất số 51, bao gồm cả 300m² đất mà bà chưa tặng cho H,

giữa bà và bà H đã thoả thuận: bà H đã đồng ý trả lại cho bà diện tích đất này tuy nhiên diện tích 300m² không đủ tách thửa nên vẫn bà H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận, khi nào bà C yêu cầu bà H sẽ trả lại. Tuy nhiên bà C không đưa được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến trình bày của mình. Lời trình bày này của bà C, bà H không thừa nhận.

Ngoài ra, ông Trương Văn T cho rằng hộ gia đình ông đã tự nguyện tặng cho bà H diện tích đất như bà H trình bày mà không có thoả thuận nào khác. Tại phiên toà ông H1 thống nhất với trình bày của bà C và cho rằng trong diện tích 1272m² mà bà H đang sử dụng có dư 300m² đất của bà C. Tuy nhiên lời trình bày của ông H1 là không thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án và không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với đoạn video bà C cung cấp cho Toà án dài 05 phút 11 giây quay lại đoạn tranh cãi giữa bà H, ông T và bà C về nhiều vấn đề không liên quan đến nội dung tranh chấp, không thể hiện nội dung bà H thừa nhận trong diện tích 1272m² tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 toạ lạc tại Khu phố K, thị trấn K, huyện N có 300m² đất là của bà C. Bà C có yêu cầu bà H trả 300m² đất nhưng không rõ diện tích đất này thuộc thửa đất nào, vị trí ở đâu. Do đó không đủ cơ sở xác định 300m² đất được nhắc đến trong video trên thuộc diện tích 1272m² tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 toạ lạc tại Khu phố K, thị trấn K, huyện N.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C về việc buộc bà Trương Thị Như H trả lại cho bà H 300m² đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15-3 toạ lạc tại Khu phố K, thị trấn K, huyện N.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản hết tổng số tiền 5.218.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn bà Lê Thị C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà C là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 165, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 459 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C về việc buộc bà Trương Thị Như H trả lại diện tích 300m² đất thuộc một phần diện tích của thửa số 51, tờ bản đồ số: 15-3 tại khu phố K, thị trấn K, huyện N.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Lê Thị C phải chịu 5.218.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản. Bà C đã nộp đủ.

- Về án phí: Bà Lê Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- CCTHADS huyện Ninh Hải;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Đinh Thị Thành