

Bản án số: 512/2025/DS-PT

Ngày 24 – 12 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Thành Lập.

2. Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2025/TLPT-DS, ngày 15/10/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 434/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phan T**, sinh năm: 1958 (có mặt).

Căn cước công dân số: 0961158001988; cấp này: 10/08/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Khóm F, xã T, tỉnh Cà Mau.

2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Võ Thanh T1** - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

3. *Bị đơn:*

3.1. Ông **Phan Thanh T2**, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã T, tỉnh Cà Mau.

3.2. Ông **Phạm Văn T3**, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

3.3. Bà **Phan Thị T4**, sinh năm: 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm E, phường L, tỉnh Cà Mau.

3.4. Bà **Phan Thị H**, sinh năm: 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã T, tỉnh Cà Mau.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Thanh T2:*
Ông **Đặng Minh H1** - Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Phan T trình bày: Năm 1985, bà được cha, mẹ là cụ Phan Văn T5 và Nguyễn Thị T6 cho diện tích đất chiều ngang mặt tiền giáp lộ Sông Đốc khoảng 84m, chiều dài khoảng 170m (tổng diện tích khoảng 14.280m²). Sau khi được cho đất, gia đình bà quản lý, sử dụng cho đến nay nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Khi còn sống, cha mẹ bà để cho người em bà là ông Phan Thanh T2 đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt gia đình (bao gồm cả phần đất bà đã được tặng cho). Năm 2022, bà có khởi kiện ông T2, nhưng sau đó ông T2 viết tờ giao kèo tách quyền sử dụng đất ra cho bà, nên bà rút lại đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến nay ông T2 vẫn không tách quyền sử dụng mà chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà cho ông Phạm Văn T3, bà Phan Thị T4, bà Phan Thị H.

Nay, bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất mà cha mẹ bà đã cho bà với tổng diện tích đo đạc thực tế 10.263,5m²; yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông T3, bà T4 và bà H.

Theo bị đơn ông Phan Thanh T2 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp một phần do ông tự khai phá và một phần sang nhượng lại của người khác. Năm 1988, ông kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đến năm 1991, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông đã chuyển nhượng và tách quyền sử dụng đất cho nhiều người, ông không xác định được phần đất bà T kiện ông thuộc thửa nào, nên ông không đồng ý tách quyền sử dụng cho bà T. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bị đơn bà Phan Thị H trình bày: Khi cha bà là cụ Phan Văn T5 còn sống có nói cho bà phần đất trồng được khoảng 01 công, nhưng bà còn nhỏ không nhận đất. Năm 2022, bà được ông Phan Thanh T2 tặng cho phần đất diện tích 1.233,0m², bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà chưa nhận đất và không xác định vị trí đất cụ thể ở đâu. Nay, bà biết phần đất này do bà T đang quản lý, sử dụng nên bà đồng ý trả lại phần đất này cho bà T; nếu Tòa án xác định đất ông T2 thì bà tiếp tục nhận, bà không đặt ra yêu cầu vấn đề nào khác.

Theo bị đơn bà Phan Thị T4 trình bày: Trước đây, cha mẹ bà là cụ Phan

Văn T5, Nguyễn Thị T6 có cho bà phần đất, bà quản lý, sử dụng một thời gian, sau đó lấy chồng về Cà Mau, nên ông T2 đã bán phần đất này cho người khác. Năm 2022, bà được ông Phan Thanh T2 tặng cho phần đất diện tích 1.233,1m², bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà chưa nhận đất và không xác định vị trí đất cụ thể ở đâu. Nay, bà biết phần đất này do bà T đang quản lý, sử dụng, nên bà đồng ý trả lại phần đất cho bà T; nếu Tòa án xác định đất ông T2 thì bà tiếp tục nhận, bà không đặt ra yêu cầu vấn đề nào khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 10.263.5m² của ông Phan Văn T5 và bà Nguyễn Thị T6 cho bà Phan Thao .

Buộc ông Phan Thanh T2 thực hiện thủ tục đăng ký tách quyền sử dụng đất cho bà T.

Trường hợp ông T2 không thực hiện thủ tục đăng ký tách quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Chi phí cho việc đăng ký, tách quyền sử dụng đất do bà T phải chịu.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.625,3m² giữa ông Phan Thanh T2 với ông Phạm Văn T3 và hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T2 với bà Phan Thị T4 và bà Phan Thị H.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh một phần diện tích 1.625,3m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T3; thu hồi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị T4 và bà Phan Thị H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền thoả thuận thi thành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Phan Thanh T2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phan Thanh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2 hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về vắng mặt của đương sự: Ông Phạm Văn T3, bà Phan Thị T4, bà Phan Thị H đã được Tòa triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Phan T yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cha mẹ bà cho bà với tổng diện tích đo đạc thực tế 10.263,5m²; yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông T3, bà T4 và bà H.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2 về việc không đồng ý công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho nguyên đơn:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Mặc dù bà T và ông T2 không thống nhất với nhau về nguồn gốc đất tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của ông T2 tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2012/HNGĐ-ST ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau và tại Quyết định giám đốc thẩm số 01/2014/DS-GĐT ngày 14/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau: Ông Phan Thanh T2 thừa nhận đất có nguồn gốc của cha, mẹ giao cho ông đứng tên thay (bút lục 38-44), phù hợp với lời khai của bị đơn bà Phan Thị H, bà Phan Thị T4 là em của bà T, ông T2. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của cha, mẹ bà T, ông T2 như nguyên đơn trình bày.

[3.2] Về hợp đồng tặng cho: Trong quá trình làm việc, ông T2 thừa nhận bà T được cha mẹ cho đất, nhưng không biết vị trí ở đâu, nên ông không đồng ý tách thửa (bút lục 57). Cũng tại chứng cứ là Tờ giao kèo ngày 17/3/2022 của ông Phạm Thanh T7 ký tên và Biên bản về việc thỏa thuận rút đơn yêu cầu tách thửa đất (bút lục 45, 46), ông T7 đồng ý sẽ tách thửa đất bà T đang tranh chấp cho bà. Như vậy, có thể xác định có tồn tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo

“Giấy chia đất cho con” (bút lục 07) như nguyên đơn đã giao nộp và bị đơn cũng nộp kèm theo đơn kháng cáo (bút lục 234).

[3.3] Về quá trình sử dụng: Từ lúc nguyên đơn được cha, mẹ cho đất năm 1985, đã quản lý, sử dụng trồng cây lâu năm, đã cất nhà ở ổn định và gìn giữ, bồi đắp, cải tạo phần đất, đầu tư nuôi trồng thủy sản liên tục đến nay trên 40 năm, không có tranh chấp. Bị đơn bà T4, bà H cũng thừa nhận đất tranh chấp do bà Phan T quản lý, sử dụng.

[3.4] Từ sự phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2 không đồng ý huỷ các hợp đồng chuyển nhượng và không đưa những người chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn T3 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Như phân tích tại mục [3], đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nhưng ông T2 chuyển nhượng cho người khác là không đúng quy định pháp luật. Bên cạnh, không có ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên không cần thiết đưa những người đã chuyển nhượng đất cho ông T3 như ông T2 trình bày tham gia tố tụng là phù hợp. Các đương sự có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo này của ông T2.

[5] Xét toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2 không có căn cứ chấp nhận, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phan Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

[8] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai 1993; các Điều 26, 27, 31, 45, 236, 237 của Luật Đất đai 2024; Điều 463 của Bộ luật Dân sự 1995; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025; khoản 1 Điều

147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thao .

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 10.263,5m² của cụ ông Phan Văn T5 và cụ bà Nguyễn Thị T6 cho bà Phan T, đất tọa lạc ấp R, xã K, huyện T (nay là ấp R, xã T, tỉnh Cà Mau) có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Thanh T2 thực hiện thủ tục đăng ký tách quyền sử dụng đất cho bà T diện tích 10.263,5m²

(Theo bản trích đo hiện trạng ngày 30/3/2023 và ngày 15/4/2024 của Chi nhánh công ty TNHH T8 – Đo đạc bản đồ Tấn C tại Cà Mau)(bút lục 81, 114).

Trường hợp ông T2 không thực hiện thủ tục đăng ký tách quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Chi phí cho việc đăng ký, tách quyền sử dụng đất do bà T phải chịu.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.625,3m² giữa ông Phan Thanh T2 với ông Phạm Văn T3 và hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T2 với bà Phan Thị T4 và bà Phan Thị H.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh (giảm) đối với diện tích 1.625,3m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG565610 ngày 03/6/2022 đã cấp cho ông Phạm Văn T3; thu hồi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG565566 ngày 03/6/2022 đã cấp cho bà Phan Thị T4 và số phát hành DG565567 ngày 03/6/2022 đã cấp cho bà Phan Thị H

(Theo bản trích đo hiện trạng ngày 15/4/2024 của Chi nhánh công ty TNHH T8 – Đo đạc bản đồ Tấn C tại Cà Mau)(bút lục 114).

4. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Buộc bị đơn ông Phan Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng)(chưa nộp). Bà Phan T không phải chịu án phí (bà đã được Thông báo miễn nộp tạm ứng án phí và án phí nên không hoàn lại).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Phan Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông T2 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011625 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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 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:

- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 3, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 3, tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí