

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 322/2025/DS-PT

Ngày: 28-7-2025

V/v “Hủy HĐ tặng cho QSDĐ;

Tranh chấp QSDĐ”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 20-02-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 239/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn V, sinh năm 1965. Trú tại: Số F, thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Phúc L -Văn phòng L4- thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

2. *Bị đơn:* Ông Phan Văn K, sinh năm 1976. Trú tại: Thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992. Trú tại: 7C, đường N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1970. Trú tại: Số F, thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

3.2. Bà Cao Thị C, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

3.3. Chị Phan Thị Minh C1, sinh năm 2006. Trú tại: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

3.4. Bà Ngô B1, sinh năm 1945. Trú tại: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B1:

Ông Phan Văn L1, sinh năm 1979. Trú tại: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Ông Phan Văn T, sinh năm 1985. Trú tại: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Bà Ngô Thị B, sinh năm 1963. Trú tại: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Ông Ngô Văn V, sinh năm 1965. Trú tại: Số F, thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Ông Phan Văn K, sinh năm 1976. Trú tại: Thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

3.5. Ông Phan Văn L1, sinh năm 1979. Trú tại: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

3.6. Ông Phan Văn T, sinh năm 1985. Trú tại: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

3.7. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1963. Trú tại: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của bà B1, ông L1, ông T, bà B là ông ông Đậu Đức N, sinh năm 1992. Trú tại: 7C, đường N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền.

(Các đương sự vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Văn V trình bày:*

Theo ông Ngô Văn V ngày 18/02/1990 cha dượng của ông là Phan Văn D đã ký giấy viết tay “GIẤY CHO CON” có nội dung: “Năm 1990 tôi có cho con

một lô đất để làm nhà ở tên Ngô Văn V mang họ mẹ chứng minh: 270406938 cấp tại Đồng Nai chiều ngang 5m chiều dài 60m; Đông giáp đường T; Tây giáp suối; Bắc, Nam giáp cạnh với tôi. Nay tôi cho con được toàn quyền sử dụng nếu có gì sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”, lô đất có xác nhận vị trí và ranh giới mà ông D và mẹ ông bà (Ngô Thị B1) đã thống nhất cho ông V là đúng sự thật. Ông D hoàn toàn tự nguyện và có sự đồng ý của bà Ngô Thị Bạch. Sau khi nhận đất, ông V đã san lấp một phần phía trước và xây căn nhà cấp 4 loại một phòng ở cùng vợ là bà Huỳnh Thị X. Vợ chồng ông sống tại nhà đất trên được khoảng 06 năm và sinh được 03 người con. Đến khoảng năm 1995, do mùa mưa lũ nước dâng cao nên nhà đất hay bị ngập, vì vậy ông V đã mua một lô đất gần đó để chuyển cả nhà về ở, còn nhà trên đất thì cứ để nguyên, hàng năm ông V vẫn đóng thuê đối với phần đất này. Ông Phan Văn K là em trai cùng mẹ khác cha với ông V, ông K đã lấn chiếm, tự tháo dỡ căn nhà cấp 4 của ông V và cải tạo thành quán cà phê nhà lá để kinh doanh dẫn đến tranh chấp. Mặc dù ông K đã có phần của cha mẹ cho và kinh tế rất khá giả nhưng khi ông V để đất trống thì ông K tự ý lấn chiếm, sử dụng. Ông V không được ăn học vì trước đây nhà nghèo, sự hiểu biết của ông cũng rất kém nên ông K và các em rất coi thường và không tôn trọng ông. Khi bà B1 mất, các anh em không ai nói cho ông V biết, ông V đến thấp nhang cho mẹ thì bị các anh em đối xử lạnh nhạt coi như người ngoài nên ông V rất buồn. Nay ông V được biết tất cả các anh em trong gia đình quay ra bảo vệ cho ông K và có những lời khai chống lại ông K, kể cả bà B1 trước khi chết cũng đã có sự xác nhận không đúng sự thật, lý do là do những người này bị ông K chi phối, ép phải nói sai sự thật theo ý của ông K. Bà B1 không dám nói lên sự thật, lại còn xuyên tạc sự thật cho rằng ông V tham lam. Ông V chỉ học hết lớp 2 và sau đó thì sống cùng mẹ, cha dựng tham gia lao động kiếm sống cùng gia đình cho đến khi lấy vợ ra ở riêng. Nay ông V yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V. Buộc ông K phải trả lại ông V diện tích 214,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đất được giới hạn bởi các điểm: 3a, 7b, 8b, 9b, 10b, 12b, 13b, 14b, 21a, 4, 23a, 1a, 6, 3a, theo trích lục đo vẽ số 1685/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T2.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn ông Phan Văn K và đại diện theo uỷ quyền của ông K-ông Đậu Đức N trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà trình bày:*

Thời điểm năm 1990, ông D có làm 02 tờ giấy tặng cho cho 02 người con riêng của vợ là ông Ngô Văn V và bà Ngô Thị B. Nội dung 02 giấy tặng cho là hoàn toàn giống nhau, chỉ khác tên người được tặng cho, ngay cả diện tích đất, tứ cận của thửa đất cũng hoàn toàn giống nhau. “Giấy cho con” giữa ông D và bà B ghi là ngày 11/02/1990, “Giấy cho con” giữa ông D và ông V là ngày 18/02/1990, trong khi phần đất này thuộc miếng đất mà ông D mua của ông Mai Minh G vào ngày 09/10/1990 (Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 09/10/1990). Điều này thật vô lý, vì tại thời điểm ông D tặng cho phần đất trên thì ông D chưa mua đất của ông G. Chưa kể, một phần đất không thể tặng cho nhiều người được, giấy cho đất

giữa ông D và bà B được lập trước giấy cho đất giữa ông D và ông V, Giấy cho đất của bà B còn được Ban áp Bùi Chu xác nhận. Do đó, về mặt pháp lý thì “Giấy cho con” giữa ông D và bà B lập ngày 11/02/1990 có giá trị pháp lý hơn “Giấy cho con” giữa ông D và ông V lập ngày 18/02/1990. Rõ ràng, việc ông D lập 02 tờ giấy cho đất tặng cho 02 người con riêng là bà B và ông V là giả tạo, nhằm mục đích để nhận thêm đất tái định cư khi bị thu hồi đất. Ông V là con riêng của bà B1 và chồng trước, ông V không sống cùng vợ chồng ông D, bà B1, còn ông K và gia đình đã sinh sống ổn định, lâu dài trên đất này từ nhỏ cho đến nay, không ai tranh chấp hay phản đối. Kể từ thời điểm lập giấy cho đất (năm 1990) đến thời điểm ông V khởi kiện Tòa án là khoảng 30 năm. Nếu thực tế được ông D cho đất thì tại sao ông D không giao đất, ông V không nhận đất, không sử dụng quản lý đất. Khi ông K xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định, lâu dài trên đất tại sao ông V cũng không tranh chấp, khiếu nại mà đến nay mới khởi kiện. Mặt khác, phần đất tranh chấp là tài sản chung vợ chồng của ông D và bà B1. Thời điểm lập giấy tặng cho chỉ có ông D ký tên tặng cho đất, bà B1 không hề ký tặng cho. Mặc dù hiện nay bà B1 đã chết, nhưng bà B1 đã có lời khai gửi Tòa án nêu rõ ý kiến là phần đất này bà B1 đã tặng cho ông K, theo Giấy thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/8/2016, bà B1 xác nhận bà không tặng cho đất cho ông V, và việc lập giấy tặng cho này là giả tạo nhằm mục đích nhận đất tái định cư. Do đó, “Giấy cho con” ngày 18/02/1990 mà ông D lập ra là giả tạo nên Hợp đồng tặng cho đất giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V dưới hình thức “Giấy cho con” được lập ngày 18/02/1990 bị vô hiệu toàn bộ. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận “Giấy cho con” ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V có hiệu lực và yêu cầu ông Phan Văn K trả lại trả lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

Hiện tại ông Phan Văn K là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp theo Biên bản họp gia tộc ngày 26/8/2016 và Giấy thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô B1 và ông Phan Văn K ngày 27/8/2016. Phần đất đang tranh chấp là tài sản chung vợ chồng của ông D và bà B1 trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2012, ông D chết, không để lại di chúc nên di sản của ông D được chia theo pháp luật. Hàng thừa kế thứ nhất của ông D bao gồm: bà Ngô B1 (vợ) và 03 người con chung là ông Phan Văn K, ông Phan Văn L1, ông Phan Văn T. Vì quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông D, bà B1 mua của ông G chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể ký hồ sơ khai nhận di sản tại văn phòng công chứng được. Vì vậy, ngày 26/08/2016, bà Ngô B1, ông Phan Văn K, ông Phan Văn L1, ông Phan Văn T lập Biên bản họp gia tộc thỏa thuận nội dung: Giao toàn bộ di sản thừa kế của ông D là phần quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung vợ chồng lại cho bà B1 toàn quyền sử dụng, quản lý, định đoạt. Biên bản này được tất cả hàng thừa kế thứ nhất của ông D tự nguyện lập, nội dung không trái quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, tài sản này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Ngô B1, bà B1 có toàn quyền định đoạt đối với tài sản này. Ông V là con riêng của bà B1, không được hưởng di sản thừa kế theo pháp luật của ông D nên Biên bản họp gia đình ngày 26/08/2016 không cần ông V đồng ý hay có ý kiến vẫn có hiệu lực pháp luật. Ngày

27/08/2016, bà Ngô Bạch L2 Giấy thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất, theo đó, bà B1 đồng ý tặng cho ông K phần đất có diện tích 480m² (dài 80m, ngang 6m), tọa lạc tại: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận: phía đông giáp: Đường 767; phía tây giáp: bà Đậu Thị L3; phía nam giáp: con suối; phía bắc giáp: anh Phan Văn T. Giấy tặng cho này được bà B1 tự nguyện lập trong tình trạng sức khỏe tốt, tinh thần minh mẫn, tỉnh táo, được Văn phòng T3 Thành lập vi bằng. Về nội dung, bà B1 là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất này, bà có toàn quyền định đoạt đối với tài sản riêng của mình. Bà B1 đã tặng cho phần đất này cho ông K, nên ông K là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất hiện đang tranh chấp. Mặt khác, về quá trình sử dụng đất: Ông K đã sinh sống trên phần đất này từ lúc còn nhỏ cùng ông D và bà B1. Ông K đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định, sử dụng, quản lý và hoạt động kinh doanh trên phần đất này từ năm 1990 đến nay là hơn 30 năm. Sau khi được bà Bạch T1 cho, ông K vẫn tiếp tục sinh sống và kinh doanh trên đất mà không ai phản đối hay tranh chấp. Điều này là hợp tình, hợp lý và phù hợp với nội dung Giấy thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/08/2016. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là: Yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy cho con” được lập vào ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V vô hiệu; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 662,5m² đất thuộc 01 phần thửa 63, tờ bản đồ 17 thôn T, A, B thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn K. Đất được giới hạn bởi các điểm: 7, 3a, 7b, 8b, 9a, 10a, 11a, 12a, 13a, 14a, 15a, 16a, 20a, 21a, 4, 23a, 1a, 3a, theo bản trích lục đo vẽ số 1685/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị X trong quá trình giải quyết vụ án bà thống nhất với lời trình bày của ông Ngô Văn V và xin vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C và chị Phan Thị Minh C1 trong quá trình giải quyết vụ án bà C và chị C1 thống nhất với lời trình bày của ông Phan Văn K và xin vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn L1; Ông Phan Văn T; bà Ngô Thị B và đại diện theo uỷ quyền của những người trên ông Đậu Đức N trong quá trình giải quyết vụ án cũng thống nhất với lời trình bày của ông Phan Văn K.

Tại Bản án số: 05/2025/DS-ST ngày 20-02-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V, về việc buộc ông Phan Văn K phải trả lại tài sản là quyền sử dụng diện tích 214,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đất được giới hạn bởi các điểm: 3a, 7b, 8b, 9b, 10b, 12b, 13b, 14b, 21a, 4, 23a, 1a, 6, 3a, theo trích lục đo vẽ số 1685/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T2.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V về việc, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V;

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông Phan Văn K về việc tuyên “GIẤY CHO CON” được lập vào ngày 18/02/1990 vô hiệu;

Tuyên “GIẤY CHO CON” được lập vào ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V vô hiệu;

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn K về việc: Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 662,5m² thuộc 01 phần thửa 63, tờ bản đồ 17 thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn K.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 662,5m² thuộc 01 phần thửa 63, tờ bản đồ 17 thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn K. Đất được giới hạn bởi các điểm: 7, 3a, 7b, 8b, 9a, 10a, 11a, 12a, 13a, 14a, 15a, 16a, 20a, 21a, 4, 23a, 1a, 3a, theo bản trích lục đo vẽ số 1685/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/3/2025, nguyên đơn ông Ngô Văn V kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 20-02-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn V làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy:

[3.1] Theo “Giấy cho con” được lập vào ngày 18/02/1990, nội dung là: *“Năm 1990 tôi có cho con một lô đất để làm nhà ở tên Ngô Văn V mang họ mẹ chứng minh: 270406938 cấp tại Đồng Nai chiều ngang 5m chiều dài 60m; Đông giáp đường T; Tây giáp suối; Bắc, Nam giáp cạnh với tôi. Nay tôi cho con được toàn quyền sử dụng nếu có gì sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Nhận thấy, về nội dung và hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa đúng theo quy định của pháp luật, không rõ ràng, không có vị trí đất cụ thể, không được chính quyền địa phương xác nhận; đồng thời cùng vị trí đất có tứ cận như trên ông D lại tặng viết giấy cho bà B lập vào ngày 11/02/1990, với nội dung: *“Tôi Phan Văn D ... Vào năm 1990 tôi có người con gái đi lấy chồng, sau khi chồng bị tai nạn giao thông chết, tôi có cho con tôi là Ngô Thị B-mang họ mẹ một lô đất làm nhà ở để nuôi con, với chiều ngang là 5m, chiều dài 60m. Phía Đông giáp đường T, phía Tây giáp suối; Phía Nam và Bắc giáp cạnh với tôi. Nay tôi làm giấy này cho con tôi được toàn quyền sử dụng, nếu có gì sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Thấy rằng, giấy tặng cho bà B được xác nhận của chính quyền địa phương. Bản thân bà B cũng thừa nhận tờ giấy cho đất này là giả, chỉ nhằm mục đích để nhận đất tái định cư. Lời khai của bà B phù hợp với lời khai của bà B1 (là mẹ của ông V), ông L1, ông T về bản chất của 02 tờ giấy “Giấy cho con” mà ông D lập cho ông V và bà B, mục đích để được nhận đất tái định cư. Do vậy, việc ông V cho rằng ông D tặng cho quyền sử dụng đất là không có căn cứ

[3.2] Ông V cho rằng quá trình sử dụng đất ông đã đóng thuế nhưng theo Văn bản trả lời số 670/CCTKV-KK.KTT ngày 23/4/2024 của Chi cục thuế khu vực T4 -Thống Nhất thì các biên lai thuế nhà đất đã nộp năm 1996, 1997 và năm 2000 của ông Ngô Văn V nộp cho thửa đất nào Chi cục thuế không xác định được, do trên sổ thuế nhà đất không có thông tin về số tờ, số thửa, nên việc ông V cho rằng ông đã đóng thuế sử dụng đất của thửa đất tranh chấp là không phù hợp.

[3.3] Theo Văn bản cung cấp của UBND huyện T ngày 26/7/2021 thì thấy: *“...Thửa đất số 63, tờ bản đồ 17 xã B thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp S (Phần còn lại của giai đoạn 1) ...Hiện nay, Trung tâm phát triển quỹ đất đang thực hiện kiểm kê tại thực địa để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tuy nhiên, thửa đất số 63, tờ 17 bản đồ địa chính xã B hiện chưa được kiểm kê về đất đai, nhà cửa, tài sản gắn liền với đất để lập hồ sơ thực hiện các bước tiếp theo của trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, hiện nay chưa có hồ sơ bồi thường đối với thửa đất nêu trên...”*

[3.4] Theo Văn bản số 111/UBND-ĐC ngày 02/5/2024 của UBND xã B thì thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện T do Công ty cổ phần P kê khai đăng ký (BL 228).

[3.5] Ông V cho rằng ông sinh sống trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện T đã làm đầy tháng cho đứa con thứ 3 của ông tại ngôi nhà trên đất mà ông đang tranh chấp với ông K. Xét thấy, ông V không chứng minh được nguồn gốc đất, cũng như quá trình canh tác, sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai nên lời trình bày của ông V là không được chấp nhận.

[3.6] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V. Buộc ông K phải trả lại ông V diện tích 214,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 662,5m² thuộc 01 phần thửa đất 63, tờ bản đồ 17 thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn K là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc tuyên “GIẤY CHO CON” được lập vào ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V vô hiệu là đúng quy định.

[5] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông V không được chấp nhận, ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn V.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm: 05/2025/DS-ST ngày 20-02-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V về các yêu cầu sau:

1.1 Buộc ông Phan Văn K phải trả lại tài sản là quyền sử dụng diện tích 214,3m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

1.2. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn K về việc: Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 662,5m² thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ 17, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn K.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông Phan Văn K về việc tuyên “GIẤY CHO CON” được lập vào ngày 18/02/1990 giữa ông Phan Văn D và ông Ngô Văn V vô hiệu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn V phải chịu án phí số tiền 600.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp theo các biên lai thu số 0006927 ngày 12/02/2020 và biên lai thu số 0006928 ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng BơT4, tỉnh Đồng Nai. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ngô Văn V số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000360 ngày 29/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng BơT4, tỉnh Đồng Nai.

Ông Phan Văn K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông K đã nộp theo biên lai thu số 0007307 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng BơT4, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả lại cho ông Phan Văn K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông K đã nộp theo biên lai thu số 0007306 ngày 01/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng BơT4, tỉnh Đồng Nai.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn V phải chịu phí 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông V đã nộp tại biên lai số 0000799 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng BơT4, tỉnh Đồng Nai .

6. 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Nhung

