

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 121/2026/DS-PT
Ngày: 05-02-2026
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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Phúc Thâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 913/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 277/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị R, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024)

- **Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1967 (Có mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Út T, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

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

Chị Đỗ Thị Kim Y, sinh năm 1980 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị R.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lê Thị R trình bày:

Vào khoảng năm 1990, phía bà R cùng các con về sinh sống trên phần đất có diện tích là 439,4 m² loại đất ở cây lâu năm (300 m² loại đất thổ cư) thuộc thửa đất số 237 tờ bản đồ 10 tọa lạc tại ấp B, xã B, G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01853 cấp ngày 25/9/2008 cấp cho ông H và bà Út T đứng tên.

Đến ngày 26/4/2007, ông H lập giấy “*Tờ chia đất thổ cư*” tặng cho đất thổ cư để bà R được Nhà nước hỗ trợ 15.000.000 đồng để bà R cất nhà như hiện tại và đến ngày 14 tháng 09 năm 2010, phía ông H có lập tờ giấy là “*Đơn tặng cho đất cất nhà*” cho bà R phần đất nói trên. Bà R cũng đã nhiều lần yêu cầu phía ông H và bà Út T thực hiện việc sang tên cho bà nhưng cả hai không thực hiện nên các bên xảy ra tranh chấp.

Từ khi bà R ở trên phần đất nói trên, bà R cũng đã rất nhiều lần sửa chữa nhà, thay đổi kết cấu nhưng phía ông H và bà Út T cũng không có ý kiến gì phản đối vì đã có ý chỉ tặng cho đất nói trên cho bà R.

Do đó, nay bà R yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà R và phía ông H là “*Tờ chia đất thổ cư*” lập ngày 26/4/2007 và “*Đơn tặng cho đất cất nhà*” lập ngày 14/9/2010 và yêu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn H và bà Huỳnh Thị Út T.

Bị đơn ông Lê Văn H và bà Huỳnh Thị Út T trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R và phía ông H yêu cầu phản tố không đồng ý công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà đồng ý bán phần đất tranh chấp trên theo giá nhà nước mà Tòa án đã tiến hành định giá.

Việc bà R vào ở trên đất trên là do phía ông H cho bà R vào ở nhờ. Đối với 02 tờ giấy mà phía bà R làm căn cứ khởi kiện, thì ông H không có ký tên. Thời điểm này ông H không biết chữ nên không thể ký tên được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Kim Y trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị R.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp) đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là “*Tờ chia đất thổ cư*” lập ngày 26/4/2007 và “*Đơn tặng cho đất cất nhà*” lập ngày 14/9/2010 giữa bà và ông Lê Văn H đối với phần diện tích đất 439,4 m² loại đất ở cây lâu năm (trong đó có 300 m² loại đất thổ cư) thuộc thửa đất số 237 tờ bản đồ 10 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01853 cấp ngày 25/9/2008 cấp cho ông H và bà Út T đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Văn H và Huỳnh Thị Út T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H.

3.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn H và bà Huỳnh Thị Út T đồng ý chuyển nhượng phần đất với diện tích đất 439,4 m² loại đất ở cây lâu năm (trong đó có 300 m² loại đất thổ cư) thuộc thửa đất số 237 tờ bản đồ 10 tọa lạc tại ấp B, xã B, G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01853 cấp ngày 25/9/2008 cấp cho ông H và bà Út T, có các hướng:

- Hướng Bắc giáp thửa 529 và thửa 628;
- Hướng Đông Nam giáp thửa 637;
- Hướng Tây giáp kênh N5.

3.2. Buộc bà Lê Thị R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H và bà Út T số tiền là 275.732.200 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

3.3. Bà R được quyền liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật khi đã thanh toán xong tiền cho phía ông H và bà Út T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 18/9/2025 nguyên đơn bà Lê Thị R có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hoặc đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2025 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Trần Thị Kim P đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh thu thập thêm chứng cứ để làm rõ vào thời điểm năm 2008 - 2010 giữa cụ Lê Văn X và ông Lê Văn H thỏa thuận tặng cho phần đất diện tích 439,4m², tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang có lập giấy tờ gì không? Thời điểm này có căn nhà của bà R cùng các con đang sinh sống ở trên thửa đất này họ có ý kiến gì hay không? Không đưa những người thừa kế của cụ X vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị R thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Phần đất tranh chấp liên quan trong vụ án này có nguồn gốc của cụ Lê Văn X. Năm 1990 cụ X cho bà Lê Thị R phần đất để cất nhà ở sinh sống. Năm 2010 bà R được Ủy ban nhân dân xã B xây tặng căn nhà Đ. Trước khi được duyệt tặng cho căn nhà thì ông Lê Văn H có lập “tờ chia đất thổ cư” ngày 26/4/2007 và “Đơn tặng cho cất nhà” lập ngày 14/9/2010. Bà R đã sử dụng phần đất thửa 237 diện tích 439,4m² từ năm 1990 cho đến nay nhưng phía ông H không lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 237 cho bà R được đứng tên quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị R và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, nhận thấy:

Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 237, diện tích 439,4m² tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) là của cụ Lê Văn X. Năm 2010 cụ X tặng cho ông Lê Văn H thửa 385 diện tích 670m² (thửa mới 237, diện tích 439,4m²) và ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01853 ngày 25/9/2008.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01853 cho ông Lê Văn H, bà Huỳnh Thị T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp thể hiện:

Cụ Lê Văn X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 539, diện tích 5.120m² đất L, thửa 385, diện tích 670m² loại đất T+LN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 476/QSDD ngày 10/9/1997. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày và cung cấp giấy chứng tử xác định cụ Lê Văn X đã chết vào ngày 15/5/2010. Như vậy, cụ X đã chết trước khi ông H được cụ X tặng cho đất ngày 25/5/2010. Từ ngày 15/5/2010 phần đất thửa 237 là di sản thừa kế của ông X. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những đồng thừa kế của ông Lê Văn X vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Ngoài ra, ông H cung cấp tờ di chúc do ông Lê Văn X lập ngày 07/01/200 (bản photo không rõ năm lập) để lại đất cho các con, có chữ ký của Lê Văn X cùng 05 người con Lê Văn C, Lê Văn B, Lê Văn T1, Lê Văn H, Lê Thị R và có xác nhận của Tổ trưởng ấp ông Trần Văn N ngày 15/4/2006 (bút lục 41) theo nội dung tờ di chúc: ...có cho bà Lê Thị R ...m² đất thổ cư... (không ghi diện tích đất)... Riêng phần đất của Lê Thị R sau này không được sang nhượng cho ai hết. Nếu Rạng có chết thì các con của R được thừa kế. Còn 07 người con còn lại không ai được tranh chấp phần đất của Rạng. Chứng cứ này chưa được cấp sơ thẩm xem xét có việc cụ X tặng cho đối với phần đất có căn nhà của bà R đang sinh sống hay không?

Bà R cho rằng đã được ông H tặng cho phần đất cất nhà từ khi cha bà là cụ X1 còn sống. Ông H không thống nhất tặng cho thửa đất số 237 diện tích 439,4m² mà chỉ xác định có ký một chữ “Hiếu” duy nhất tại một tờ giấy tập tại nhà anh rể tên Sáu M (ông M là chồng của chị gái tên Lê Thị T2) ở xã T, còn nội dung tờ giấy ông ký tên là năm đó chị R được Nhà nước tặng cho 15 triệu để xây nhà Đ. Ông ký tên là xác nhận ông có tặng cho đất để chị R có đất cất nhà Đ, ông không nhớ cho bao nhiêu đất, phần đất ông cho là phần đất mà chị R đang ở, đang tranh chấp hiện nay. Ông H chỉ đồng ý cho chị R ở đến hết đời, sau khi bà R chết thì trả lại cho ông H (bút lục 32).

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của UBND xã B về việc ông H có tặng cho bà R phần đất cất nhà đại đoàn kết không? Hồ sơ tặng cho nhà đại đoàn kết cho bà R tại UBND xã B; Cơ sở nào UBND xã B đồng ý cho bà R cất nhà đại đoàn kết trên phần đất của ông H, bà T đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà Lê Thị R hoàn lại ông H toàn bộ giá trị đất với số tiền 275.000.000 đồng. Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp còn có 01 căn nhà của chị Đỗ Thị Kim Y nhưng bản án tuyên bà R trả cho ông H giá trị phần đất có căn nhà của chị Y đang sở hữu là không phù hợp quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà R và chị Y.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các vấn đề trên sẽ ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được các thiếu sót trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà R và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Xét quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nên bà R không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị R.

Chấp nhận kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp xét xử lại theo quy định pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị R không phải chịu án phí phúc thẩm.
3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 2 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Phòng GĐKT, TT và THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy