

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 32/2025/DS-PT

Ngày 16-01-2025

"V/v Tranh chấp đòi QSDĐ và yêu
cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 487/20224/TLPT- DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2025/QĐPT- DS ngày 02 tháng 01 năm 2025; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phạm Hoàng V, sinh năm 1990; Nơi cư trú: khu phố B, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1959; Anh Phạm Hoàng H, sinh năm 1985; Cùng cư trú: khu phố B, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Dương Văn H1, công ty L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

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

- Chị Đoàn Thị T, sinh năm 1992; Nơi cư trú: khu phố B, phường A, thị xã T,

tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bà Phạm Thị B, sinh năm 1955; Nơi cư trú: khu phố B, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Anh Phạm Hoàng V, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - anh V trình bày:

Năm 2015, khi bà ngoại của anh là cụ Phạm Thị P còn sống đã tặng cho anh 01 phần đất có diện tích đất 568m², (đo đạc thực tế là 574,7m²) thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T và anh V được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện nay phần đất này do bà C là mẹ và anh H là anh của anh là người đang quản lý sử dụng. Do đó, anh V yêu cầu bà C và anh H phải trả lại phần đất này cho anh.

Đối với căn nhà tường chưa tô trên đất do cha mẹ của anh xây dựng năm 2006, khi cụ P chưa tách giấy chứng nhận QSDĐ cho anh. Anh V không đóng góp hay tạo dựng gì đối với tài sản trên, anh yêu cầu phần nào cha mẹ xây dựng thì di dời, còn phần nào bà C tự xây dựng sau khi anh có giấy đỏ thì phải tháo dỡ, trả lại đất cho anh theo giấy chứng nhận QSDĐ anh đã được cấp.

Đối với cây trồng trên và các tài sản khác trên đất, anh không tranh chấp, ai được sở hữu đất thì sở hữu luôn cả tài sản còn lại trên đất.

Đối với phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, anh đồng ý trả lại cho bà B. Đối với phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh đứng tên nhưng hiện trạng nằm bên đất người khác anh không yêu cầu. Anh V chỉ yêu cầu bà C trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 554,7m², thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T mà anh V đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn – bà C và anh H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C trình bày:

Đất này là do mẹ của bà C là cụ Phạm Thị P chia cho các con để ở, trong đó có bà C. Năm 2015, các anh chị em trong gia đình ai cũng được cụ P chia cho đất để ở và ai cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng do bà C mù lòa và anh H thì đi học nên bà C không tự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ được nên đã để cho anh V là con trai út đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ để sau này phụng dưỡng, chăm sóc bà C và thờ cúng ông bà, cha mẹ.

Sau khi anh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thì không chăm sóc bà C mà muốn chiếm đất, đăng thông tin bán phần đất này và đuổi bà ra khỏi nhà nên bà C không đồng ý với yêu cầu của anh V.

Bà C phản tố yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ P và anh V vì thực chất là cụ P cho đất bà C để ở chứ không phải cho anh V, anh V chỉ đứng tên giùm bà và bà C yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất mà cụ P đã cho bà C mà anh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ giùm này. Phần đất đo đạc thực tế là 554,7m², thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T.

Trên đất có căn nhà tường xây gạch, lợp tôn, chưa tô là vợ chồng bà C xây dựng năm 2006, (khi chồng bà còn sống). Nhưng cụ P đã cho đất cất để ở từ năm 2000, lúc đầu là làm nhà lợp lá, sau đó đến năm 2006 mới xây tường lợp to, không tô để ở cho đến nay.

Đối với tài sản và cây trồng trên đất là do vợ chồng bà tạo dựng và trồng, anh V không có đóng góp gì trong các tài sản này.

Đối với phần đất nằm trong giấy của bà B thì gia đình bà B đã làm hàng rào kiên cố, ranh đất rõ ràng nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà B, nếu bà B không đồng ý thì giải quyết bằng vụ án khác. Đối với phần đất trong giấy chứng nhận QSDĐ nhưng hiện trạng nằm bên ranh của người khác bà C không yêu cầu giải quyết.

Bà C chỉ yêu cầu anh V trả lại phần đất có diện tích đất 568m² theo giấy chứng nhận QSDĐ, (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T cho bà.

Đồng bị đơn, anh H là con của bà C và là anh của anh V, anh H thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà C. Ngoài ra, anh H không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà B yêu cầu gia đình bà C trả lại phần đất nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà được cấp là 30,6m² nhưng nằm bên hiện trạng của nhà bà C như sơ đồ hiện trạng thể hiện nhưng bà B chưa có đơn yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị T là vợ của anh V, chị thống nhất với ý kiến và yêu cầu của anh V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hoàng V về việc yêu bà Phạm Thị C và anh Phạm Hoàng H trả lại diện tích 568m² đất (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ số 384/2015 ngày 04/8/2015 giữa cụ Phạm Thị P và anh Phạm Hoàng V;

Công nhận cho bà Phạm Thị C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 568m² đất (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Có tứ cận như sau: đông giáp thửa 332 dài 13,09m; tây giáp đường nội bộ dài 13m; nam giáp thửa 377 dài 13,70m + giáp thửa 376 (dài 8,14m+12,78m)); bắc giáp thửa 1069 dài 38,29m.

Bà C được quyền sở hữu nhà tường xây gạch, lợp tôn, chưa tô trên đất và toàn bộ các tài sản khác trên đất.

Bà C và anh V có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2024 anh Phạm Hoàng V làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh V yêu cầu bà C và anh H trả lại cho anh V phần đất diện tích 568m² (đo đạc thực tế là 554,5m²).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Phạm Hoàng V trình bày: Anh V đồng ý trả lại đất cho bà C nhưng yêu cầu bà C phải trả lại cho anh V số tiền 80.000.000 đồng và số tiền anh V đã vay Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã T, tỉnh Tây Ninh còn nợ khoản 70.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng. Nếu bà C không đồng ý thì anh V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà C và anh H.

- Bị đơn bà C và anh H trình bày: Bà C và anh H đã trả nợ Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã T, tỉnh Tây Ninh thay cho anh V số tiền gốc và lãi tổng cộng là 77.000.000 đồng. Bà C và anh H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm và yêu cầu anh V trả lại cho bà C và anh H số tiền đã trả nợ thay cho anh V tại Ngân hàng.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn luật sư Dương Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do mẹ của bà C là cụ Phạm Thị P chia cho bà C mẹ anh V. Nhưng do bà C mù lòa nên để con trai là Phạm Hoàng V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, bà C vẫn ở trên phần đất này từ năm 2000 cho đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Hoàng V; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Phạm Hoàng V là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn anh V khởi kiện yêu cầu bà C và anh H trả lại phần đất diện tích là 568m² theo giấy chứng nhận QSDĐ, (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn, bà C và anh H không đồng ý với yêu cầu của anh V; bà C phản tố yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ P và anh V. Bà C yêu cầu Tòa án công nhận cho bà C được quyền sử dụng phần diện tích đất mà cụ P đã cho bà C mà anh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Hoàng V thấy rằng:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ Phạm Thị P là mẹ của bà C và là bà ngoại của anh V tặng cho bà C mẹ anh V. Năm 2015, khi cụ P còn sống đã làm thủ tục chia đất cho các con và ai cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Riêng bà C, do thời điểm cụ P tặng cho đất thì bà C bị mù, anh H là con lớn trong gia đình nhưng đi học không có ở nhà nên bà C đã để cho anh V là con trai út nhận tặng cho QSDĐ từ cụ P để anh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng thực tế thì cụ P đã cho đất bà C cất nhà để ở từ năm 2000 khi anh V còn nhỏ nhưng đến 2015 thì cụ P mới làm thủ tục tặng cho và sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho anh V đứng tên. Anh V cũng thừa nhận là từ nhỏ anh đã sinh sống với cha mẹ trên phần đất này. Vì vậy, có căn cứ xác định là cụ P đã tặng cho phần đất này cho bà C khi anh V còn nhỏ và bà C đã sử dụng và sinh sống trên phần đất này từ năm 2000 đến nay; cụ P lập hợp đồng tặng cho QSDĐ cho anh V năm 2015 chỉ là để anh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thay cho bà C. Do đó, việc anh V yêu cầu bà C trả lại phần đất 568m² (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T là không có cơ sở chấp nhận.

Anh V thừa nhận là anh đã sinh sống với cha mẹ từ nhỏ trên phần đất này và căn nhà tường trên đất là do vợ chồng bà C (là cha, mẹ của anh V) xây dựng năm 2006; anh V sinh năm 1990, thời điểm vợ chồng bà C ở trên phần đất này là năm 2000 khi anh V mới 10 tuổi, nhưng đến năm 2015 thì cụ P mới làm hợp đồng tặng

cho QSDĐ để anh V đứng tên. Vì vậy, có cơ sở xác định là cụ P đã cho đất bà C và việc anh V nhận tặng cho QSDĐ từ cụ P và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ chỉ là đứng tên thay cho bà C. Do đó, bà C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ P và anh V và bà C yêu cầu công nhận cho bà C được quyền sử dụng phần đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm anh V cũng đồng ý trả lại đất cho bà C nhưng yêu cầu bà C phải trả lại cho anh V số tiền 80.000.000 đồng nhưng bà C không đồng ý và bà C và anh H yêu cầu anh V trả lại số tiền 77.000.000 đồng mà bà và anh H đã trả nợ thay cho anh V tại Ngân hàng. Việc bà C và anh H trả nợ thay cho anh V nếu bà C và anh H có yêu cầu anh V trả lại tiền thì sẽ được giải quyết ở vụ án khác.

Xét thấy, cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hoàng V về việc đòi lại QSDĐ và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị C về việc hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ Phạm Thị P và anh Phạm Hoàng V; Công nhận cho bà Phạm Thị C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 568m² đất (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh V kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới, do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Hoàng V; giữ nguyên án" bản sơ thẩm.

[5] Ý kiến của Luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà C là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận anh V đã nhận lại xong số tiền chi phí tố tụng còn thừa là 5.081.000 (Năm triệu không trăm tám mươi một nghìn đồng) nên không hoàn trả anh V số tiền chi phí tố tụng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh V không được chấp nhận nên anh V phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Hoàng V; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 217; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 457, 462 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hoàng V về việc yêu bà Phạm Thị C và anh Phạm Hoàng H trả lại diện tích 568m² đất (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ số 384/2015 ngày 04/8/2015 giữa cụ Phạm Thị P và anh Phạm Hoàng V; Công nhận cho bà Phạm Thị C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 568m² đất (đo đạc thực tế là 554,7m²), thửa 1068, tờ bản đồ 23 tại B, A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 332 dài 13,09m; Tây giáp đường nội bộ dài 13m; Nam giáp thửa 377 dài 13,70m + giáp thửa 376 (dài 8,14m+12,78m)); Bắc giáp thửa 1069 dài 38,29m.

Bà C được quyền sở hữu nhà tường xây gạch, lợp tôn, chưa tô trên đất và toàn bộ các tài sản khác trên đất.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Anh V phải chịu chi phí tố tụng là 4.919.000 (Bốn triệu chín trăm mười chín nghìn) đồng, anh V đã nộp xong.

Ghi nhận anh V đã nhận lại xong số tiền chi phí tố tụng còn thừa là 5.081.000 (Năm triệu không trăm tám mươi một nghìn đồng) nên không hoàn trả anh V số tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0015178 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, anh V đã nộp đủ án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh V phải chịu là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh V đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000316 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- Phòng KTNV-THA,TAT;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Ngọc Giàu