TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 100/2026/DS-PT Ngày 02 - 02 - 2026 V/v "Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ văn bản phân chia di sản, tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng tín dụng, tranh chấp về hợp đồng thế chấp và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm"	

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 Lâm Ngọc Tuyền

Các Thẩm phán:Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

Bà Lưu Thị Thu Thủy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 01 năm 2026 và ngày 02 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: 831/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ văn bản phân chia di sản, tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng tín dụng, tranh chấp về hợp đồng thế chấp và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân Khu vực 12 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1381/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn D, sinh năm 1931 (Vắng mặt).

HKTT: Khóm T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị C, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm T, phường T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: số H, đường C, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Lê Thị U, sinh năm 1980. Địa chỉ: khóm T, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

Địa chỉ hiện nay: ấp 3 Đốc Binh Kiều, Đồng Tháp

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp K, xã A, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

3. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1975. Địa chỉ: khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

4. Bà Lê Thị O, sinh năm 1974. Địa chỉ: khóm B, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1983. Địa chỉ: khóm B, phường T, tỉnh Đồng Tháp(Xin vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Đại L1, sinh năm 1966. Địa chỉ: khóm T, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

7. UBND phường T, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ngân hàng N3 (A).

Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc Ngân hàng N3.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn P – Giám đốc Ngân hàng N3 - Chi nhánh H2.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Việt D1 – Phó Giám đốc Ngân hàng N3 - Chi nhánh H2, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường N, khóm D, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người làm chứng:

1. Ông Bùi Văn N2, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt);

2. Ông Lê Văn D2, sinh năm 1970. Địa chỉ: khóm T, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Lê Văn D, bị đơn Lê Thị C1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Thị U, Lê Thị L2, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị G trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông D để lại cho ông D có diện tích 4.170m², tại thửa số 388, 389 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp). Do vợ chồng thỏa thuận, ông để cho vợ là bà Lê Thị S đứng tên và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/1996. Quá trình chung sống ông bà có được 06 người con tên Lê Thị C, Lê Thị U, Lê Thị L, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T và đã tạo lập được một số đất ruộng, đất thổ cư diện tích 20 công (tầm cắt), đất chuyên trồng lúa nước và đã phân chia cho các con, cụ thể như sau: 1. Lê Thị C 03 công tầm cắt, 2. Lê Thị L 02 công tầm cắt, 3. Lê Văn N1 03 công tầm cắt, 4. Lê Thị O 02 công tầm cắt, 5. Lê Thị U 02 công tầm cắt, 6. Lê Thị T 02 công tầm cắt.

Phần đất còn lại khoảng 06 công đất tầm cắt và 4.170m² đất của cha mẹ cho ông D để làm hương quả khi vợ chồng ông có trăm tuổi già, đứa nào thờ phụng vợ chồng ông thì ông cho đứa đó quản lý sử dụng. Đất từ trước đến nay ông trực tiếp quản lý và sử dụng cho thuê mướn lấy tiền chi sinh hoạt hàng ngày, ăn uống, thuốc than và hiện tại Lê Văn N1 đang canh tác trồng cỏ, rau muống để cho trâu ăn. Trước kia vợ chồng ông D sống chung với ông Lê Văn N1. Đến tháng 11/1998 vợ ông D chết, ông D vẫn sống với ông Lê Văn N1 một thời gian. Sau đó các con mỗi người rước ông D về ở một thời gian. Sau đó bà Lê Thị C đến rước ông về sống chung với vợ chồng bà C được một thời gian, bà C kêu ông bán hết phần đất còn lại 06 công đất tầm cắt được khoảng 09 cây vàng và đưa cho bà C quản lý hết, chỉ còn lại phần đất cha mẹ cho mà vợ ông D đứng tên diện tích là 4.170m² (theo đo đạt thực tế là 4.620,3m²). Đến ngày 03/3/2016 bà Lê Thị C chở ông D đến Phòng C4 làm thủ tục sang tên lại cho ông D và nói anh, chị em đồng ý nhường lại cho ông D được thừa hưởng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 4.170m^2, ông D nghĩ là sang tên qua cho ông D thật sự và ông D cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do bà Lê C cất giữ. Sau đó đến ngày 14/10/2016 bà Lê Thị C chở ông D đến Phòng C4 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại cho bà Lê Thị C2, mục đích là để cho bà C phụng dưỡng ông D đến cuối đời. Khi bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được khoảng 4 - 5 năm, ông D kêu bà C đưa cho ông D 02 chỉ vàng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D quản lý, bà C không đưa và nói đã sang tên qua cho Lê Thị C đứng tên. Lúc này ông D và bà C phát sinh mâu thuẫn với nhau, bà C và các con của bà C không làm

tròn nghĩa vụ của người con, cháu đối với ông D, ông D đã nhiều lần yêu cầu bà C trả đất và sang tên lại cho ông D nhưng bà C không đồng ý. Đến khoảng cuối năm 2022 ông Lê Văn D buồn vì mình là cha, già yếu mà con không làm tròn nghĩa vụ đối với ông, nên ông D bỏ đi về sống chung với ông Lê Văn N1 cho đến nay. Vì vậy, nay ông Lê Văn D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/03/2016 của Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp. Do chưa được các con ông D đồng thuận ký tên vào văn bản là: Lê Thị L, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T mà chỉ có Lê Thị U và Lê Thị C ký tên.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/10/2016 giữa ông Lê Văn D với bà Lê Thị C, được công chứng bởi Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu Tòa án thu hồi toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 308250; số vào sổ cấp GCN CH02159, do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 03/11/2016, diện tích 4.170m² (theo sơ đồ đo đạt thực tế là 4.620,3m²), tại thửa số 388, 389, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp), do bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc Lê Thị C phải trả lại phần đất trên cho ông D để ông D được quản lý sử dụng cho thuê mướn lấy tiền thu nhập làm chi phí ăn uống, thuốc than trong lúc già yếu đến cuối đời.

Ông Lê Văn D không thống nhất theo yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C vào ngày 29/7/2025.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà Dương Thị G trình bày: Hiện sức khoẻ của ông Lê Văn D vẫn còn minh mẫn, sáng suốt. Ông D vẫn giữ y yêu cầu khởi kiện. Bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn D.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Thanh H trình bày:* Ông Lê Văn D yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/03/2016 của Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/10/2016 giữa ông Lê Văn D với bà Lê Thị C và yêu cầu thu hồi toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.170m^2, tại thửa số 388 và thửa 389, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) do Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại phần đất trên cho ông D với diện tích 4.170m^2 thì bà C yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung của ông Lê Văn D. Vì: Nguồn gốc phần đất tranh chấp vào ngày 14/10/2016, ông Lê Văn D (cha ruột của bà C), có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 3295 quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số C tỉnh Đồng Tháp sang cho bà C 02 phần đất như sau:

+ Phần đất thứ nhất: Diện tích 3.825m^2, thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại phường T, tỉnh Đồng Tháp, bà C được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày

03/11/2016, số vào sổ cấp GCN: CH02159, số phát hành: CĐ 308250;

+ Phần đất thứ hai: Diện tích 1.389m^2, thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường T, tỉnh Đồng Tháp, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/11/2016, số vào sổ cấp GCN: CH02160, số phát hành: CĐ 308251.

- Quá trình sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C đã nhận đất quản lý và sử dụng từ năm 2016 đến ngày 26/05/2023.

+ Ngày 04/12/2021 âm lịch, bà C và ông Nguyễn Đại L1 thống nhất cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn K thuê hai thửa đất nêu trên, thời hạn cho thuê là 2 năm (tính từ ngày 04/12/2021 đến hết ngày 04/12/2023 âm lịch), giá cho thuê là 10.000.000đ/năm, hai bên có lập thành "Tờ cho thuê đất ruộng". Sau khi ký tên vào Hợp đồng thuê đất ruộng, ông Đ và ông K trả tiền thuê đất năm thứ nhất là 10.000.000đồng, số tiền cho thuê đất của năm thứ hai bà C chưa được nhận (vì bị ông D bao chiếm đất), bà C giao đất cho ông Đ và ông K canh tác từ ngày 04/12/2021. Hiện tại, bà C và ông K, ông Đ thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất, không còn liên quan gì nhau.

+ Ngày 26/05/2023, ông Lê Văn N1 nói với bà C "Ông D kêu ông N1 lấy đất lại, để cho ông N1 sử dụng", ông N1 dùng vũ lực, đe dọa ông Đ và ông K để chiếm đoạt hai thửa đất nêu trên, để ông N1 làm lúa và trồng cỏ, ông N1 nói "Ai vào đất đó là đâm chết mẹ và hâm đánh gãy chân ông L1", bà C nói chuyện phải quấy với ông N1 nhưng không được.

+ Việc ông D chiếm đất của bà C là trái với các quy định của pháp luật về đất đai và làm bà C thiệt hại tiền cho thuê đất 3 năm (tính từ 04/12/2022 đến ngày làm Đơn phản tố ngày 24/07/2025), số tiền 30.000.000đồng.

Nay bà C làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

1/ Buộc ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm trả lại cho bà C hai phần đất diện tích 4.620,3m^2 (theo đo đạc thực tế), tại thửa số 388 và thửa 389, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H (nay là phường T), tỉnh Đồng Tháp cho bà C sử dụng.

2/ Yêu cầu ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất cho bà C 3 năm là 30.000.000đồng và yêu cầu tiếp tục bồi thường thiệt hại tiền cho thuê đất cho bà C, cho đến khi nào Tòa án giải quyết xong vụ án.

3/ Đối với yêu cầu của Ngân hàng N3 – Chi nhánh H2 bà C không thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng về việc trả số tiền mà vợ chồng bà đã vay của Ngân hàng là 50.000.000đồng. Vì hợp đồng tín dụng của bà C chưa đến thời hạn trả nợ gốc và bà C không vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Bà C đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà với Ngân hàng A.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Hồ Thanh H trình bày: Đối với văn bản phân chia di sản ngày 03/3/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày

14/10/2016 là đảm bảo đúng theo quy định pháp luật. Do đó, căn cứ vào Điều 133 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị U, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị T, bà Lê Thị O đều thống nhất trình bày:* Theo đơn khởi kiện của cha là ông Lê Văn D yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/03/2016 của Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/10/2016 của Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu thu hồi toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 308250; số vào sổ cấp GCN CH02159, do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 03/11/2016, diện tích 4.170m², tại thửa số 388, 389, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc Lê Thị C phải trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông D diện tích theo đo đạt thực tế là 4.620,3m², để ông D quản lý và cho thuê lấy tiền chi tiêu ăn uống, thuốc than cho cha đến cuối đời thì các bà thống nhất theo yêu cầu của ông D, các bà thống nhất giao phần đất trên lại cho ông Lê Văn N1 tiếp tục quản lý, sử dụng và lấy tiền cho thuê đất để làm chi phí phụng dưỡng ông Lê Văn D đến cuối đời. Việc bà Lê Thị C yêu cầu ông Lê Văn D và Lê Văn N1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà hai diện tích đất là 4.620,30m² (theo đo đạt thực tế), tại thửa số 388 và 389, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tiền thuê đất 03 năm là 30.000.000đồng thì các bà không thống nhất theo yêu của bà Lê Thị C. Vì bà C không làm tròn nghĩa vụ của người con đối với cha và đối xử tệ bạc với cha nên ông D buồn và quay trở về sống với vợ chồng Lê Văn N1, tiền cho thuê đất ông N1 quản lý và đã chi tiêu sinh hoạt ăn uống, thuốc than cho ông D trong ba năm qua đã hết. Do vậy, nay các bà đề nghị bà Lê Thị C phải trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông D diện tích theo đo đạt thực tế là 4.620,3m², để ông D quản lý và cho thuê lấy tiền chỉ tiêu ăn uống, thuốc than cho đến trăm tuổi già. Các bà không yêu cầu gì và không có tranh chấp gì với ai trong vụ kiện này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đại L1 trình bày:* Ông là chồng của bà C phần đất tranh chấp là do cha là ông Lê Văn D tặng cho vợ chồng ông vào năm 2016 nên vợ chồng ông sử dụng trồng lúa từ năm 2016 đến 2021 thì cho ông Nguyễn K và Nguyễn Văn Đ thuê lại để làm rẫy đến năm 2023 thì ông N1 ngang nhiên vô lấy đất và sử dụng để trồng cỏ nuôi trâu, về thời hạn thuê đất vẫn con khi ông N1 lấy lại đất. Hiện tiền thuê đất giữa ông với ông K và ông Đ đã giải quyết xong không còn nợ nần nhau nữa nên ông K và ông Đ không có liên quan gì trong vụ kiện này. Mặc dù vợ chồng ông đứng tên quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2023 thì việc trồng lúa và cho thuê đất, huê lợi trên đất cho cha vợ ông là người hưởng vì cha vợ ông đã lớn tuổi cần có tiền để ăn uống, thuốc than còn lúc ông N1 lấy lại đất thì vợ chồng ông N1 hưởng. Lý do ông N1 lấy đất là do vợ chồng ông N1 tự quyết định lấy đất lại để làm. Việc ông N1 rước cha vợ ông về là không có sự đồng ý của cha vợ ông vì lý do

sức khỏe nên cha vợ không chống cự được. Vợ chồng ông cho ông N1 sử dụng là muốn ông N1 có thu nhập lo cho cha vợ ông. Nay cha vợ ông sức khỏe yếu không còn minh mẫn mới yêu cầu vợ ông trả đất nên ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D. Vì việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 trình bày:* Theo thông báo về việc thụ lý vụ án phản tố số 62/TB-TLVA ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp, bà Lê Thị C yêu cầu: Yêu cầu cha ông là ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm trả lại cho bà hai phần diện tích là 4.620,3m² (theo đo đạt thực tế), tại thửa số 388 và 389, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu cha ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất cho bà 03 năm là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) và yêu cầu tiếp tục bồi thường thiệt hại tiền cho thuê đất cho bà khi nào Tòa án giải quyết xong vụ án. Ông thống nhất theo yêu cầu của cha ông ông Lê Văn D. Ông không thống nhất theo yêu cầu của bà Lê Thị C. Vì trước đây cha ông là ông Lê Văn D sống với bà Lê Thị C, cha ông đã bán 06 công đất tầm cắt ở xã T B được khoảng 09 cây vàng 24kara. Cha ông đưa cho bà C quản lý hết. Trong thời gian cha ông sống với bà C, bà C đối xử tệ bạc và không làm tròn nghĩa vụ của người con đối với cha, nên vào khoảng cuối năm 2022 cha ông tự động bỏ đi về sống với ông cho đến nay, số tiền cho thuê đất ba năm nay, ông đã chi phí sinh hoạt hàng ngày ăn uống, thuốc than khi cha bệnh đã hết. Bà Lê Thị C là con cả trong gia đình, nhưng không thấy được nghĩa vụ làm con đối với cha, mẹ mà chỉ nhắm vào tài sản của cha, mẹ để hưởng lợi mà thôi. Hiện tại cha ông đã già yếu, bà Lê Thị C đồng ý rước cha về phụng dưỡng đến cuối đời thì ông đồng ý giao lại toàn bộ phần đất trên cho bà C quản lý, sử dụng. Do vậy, ông yêu cầu bà Lê Thị C phải trả lại quyền sử dụng đất trên cho cha ông diện tích theo đo đạt thực tế là 4.620,3m², để cha ông quản lý và cho thuê lấy tiền chỉ tiêu ăn uống, thuốc than cho cha đến cuối đời. Trong 03 năm nay thì đất ông không có cho ai thuê mà ông quản sử dụng để có tiền lo cho cha ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 – Chi nhánh H2 trình bày:*

Vào ngày 15/7/2024 bà Lê Thị C2 và ông Nguyễn Đại L1 có vay Ngân hàng N3 với số tiền là 50.000.000đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã ghi nhận trong hợp đồng thế chấp ngày 27/6/2023. Nay bà C và ông L1 đã vi phạm điều khoản cam kết và hợp đồng tín dụng của Ngân hàng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 của hợp đồng tín dụng của Ngân hàng N3 yêu cầu bà Lê Thị C2 và ông Nguyễn Đại L1 có trách nhiệm liên đới trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 23/9/2025 với tổng số tiền là 51.150.685đồng (Năm mươi mốt triệu một trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng). Trong đó nợ gốc 50.000.000đồng, nợ lãi 1.150.685đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng N3 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 06.2023.220/HĐTC ngày

27/6/2023 đối với diện tích 3.825m^2, tại thửa số 241 và diện tích 1.389m^2, thửa 254, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) là có hiệu lực pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân Khu vực 11 - Đồng Tháp đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 166, 167, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 385, 386 387, 388, 398, 401, 457, 459, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 584, 589 Bộ luật Dân sự;Điều 100 Luật Tổ chức tín dụng; Điều 26, 97, 99, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, 23, 25, 26, 31 và 236 của Luật Đất đai năm 2014; 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/3/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/10/2016 giữa ông Lê Văn D và bà Lê Thị C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị C đối với diện tích đất theo đo đạt thực tế là 4.620,3m², tại thửa số 388 và 389, tờ bản đồ số 2 (sau khi cấp đổi thành thửa 241 và thửa 254, cùng tờ bản đồ 2), đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp), do bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C về việc yêu cầu ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm trả lại cho bà C tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế 4.620,3m^2, tại thửa số 241 và thửa 254, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Buộc ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị C tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế 4.620,3m^2. Cụ thể: Tại vị trí 1: Diện tích 3.183,2m^2, thuộc một phần thửa 241, tờ bản đồ số 2 và tại vị trí 2: Diện tích 1.437,1m^2, thuộc một phần thửa 241 và thửa 254, tờ bản đồ số 2, cùng tọa lạc tại phường T, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C về việc yêu cầu ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất cho bà C ba năm là 30.000.000đồng và yêu cầu tiếp tục bồi thường cho đến khi giải quyết xong vụ án.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3.

Buộc bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đại L1 có trách nhiệm liên đới trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng N3 đến ngày 23/9/2025 với tổng số tiền là 51.150.685đồng (Năm mươi mốt triệu một trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng). Trong đó nợ gốc 50.000.000đồng, nợ lãi 1.150.685đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6508LAV202402415 ngày 15/7/2025 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

Công nhận Hợp đồng thế chấp số 06.2023.220/HĐTC ngày 27/6/2023 giữa Ngân hàng N3 với bà Lê Thị C2 và ông Nguyễn Đại L1 đối với diện tích 3.825m^2, tại thửa số 241 và diện tích 1.389m^2, thửa 254, cùng tờ bản đồ số 2 (theo đo đạt thực tế tổng là 4.620,3m^2), đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) là có hiệu lực pháp luật.

7. Đối với 04 cái mã trong nhà mồ có trên phần đất đang tranh chấp các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc số 06/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN2025 ngày 04/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, tỉnh Đồng Tháp).

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn D phải chịu tổng chi phí tố tụng là 7.580.000đồng (ông D đã tạm ứng trước và đã chi xong). Phần còn lại 420.000đồng, ông D được nhận lại và đã nhận lại xong.

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

* Ngày 01 tháng 10 năm 2025, bị đơn Lê Thị C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 12 – Đồng Tháp theo hướng buộc ông Lê Văn D và Lê Văn N1 liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất 30.000.000 đồng cho bà và yêu cầu tiếp tục bồi thường cho đến khi nào Tòa án giải quyết xong vụ án.

* Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Lê Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị U, Lê Thị L, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Ông Lê Văn D, bà Lê Thị U, bà Lê Thị L, ông Lê Văn N1, bà Lệ Thị O1, bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D về việc yêu câu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/3/2016 và hủy hợp đông sử dụng đất ngày

14/10/2016 giữa ông D và bà C3. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn D vê việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.620,3m^2, thuộc thửa 388, 389, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp. Bác yêu câu phản tố của bà Lê Thị C về việc yêu câu ông D và ông N1 trả diện tích đất nêu trên. Không công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 06.2023.220/HĐTC ngày 27/6/2023 giữa Ngân hàng N3 với bà Lê Thị C.

- Ông Lê Văn D yêu cầu xem xét đối với phần chi phí tố tụng, tuyên xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về nội dung vụ án:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị U1, bà Lê Thị L, bà Lê Thị O và bà Lê Thị T viện kiểm sát có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế: Chỉ có bà U1, bà C và ông D ký tên vào văn bản phân chia thừa kế, bỏ sót hàng thừa kế của cụ S là bà L2, ông N1, bà O, bà T làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế của cụ S. Nên yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế là có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D và C là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện và do hiện nay bà C không thực hiện đúng như điều kiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, mặt khác người làm chứng là ông Bùi Văn N2 là con rể của bà C là chưa phù hợp tại Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Nên xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông là có căn cứ để chấp nhận.

Xét yêu cầu thu hồi toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do xác định văn bản phân di sản thừa kế chưa phù hợp theo quy định pháp luật nên buộc bà C trả đất lại cho ông D là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị C: Là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ngân hàng không có biên bản thẩm tra tài sản thế chấp, không ghi nhận thực trạng tài sản tồn tại do ai quản lý sử dụng, trên phần diện tích đất thế chấp là vị phạm nghiêm trọng quy định về thẩm định tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật các Tổ chức tín dụng và thực hiện chưa đúng quy định nội bộ của Ngân hàng tại Điều 7 Thông tư số 39 ngày 30/6/2016 của Ngân hàng N4 nên trong trường hợp này Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự, do đó chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D; yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ văn bản phân chia di sản thừa kế, tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3, 6, 9 và 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại diện UBND phường T, Ngân hàng N3, ông Lê Văn N1, bà Lê Thị T vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[3] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D, bị đơn bà Lê Thị C đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Ngày 01 tháng 10 năm 2025, bị đơn Lê Thị C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 12 – Đồng Tháp theo

hướng buộc ông Lê Văn D và Lê Văn N1 liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất 30.000.000 đồng cho bà và yêu cầu tiếp tục bồi thường cho đến khi nào Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Lê Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị U, Lê Thị L2, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T có đơn kháng cáo với nội dung:

Ông Lê Văn D, bà Lê Thị U, bà Lê Thị L, ông Lê Văn N1, bà Lê Thị O, bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/3/2016 và hủy hợp đồng sử dụng đất ngày 14/10/2016 giữa ông D và bà C. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn D về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.620,3m^2, thuộc thửa 388, 389, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp. Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C về việc yêu cầu ông D và ông N1 trả diện tích đất nêu trên. Không công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 06.2023.220/HĐTC ngày 27/6/2023 giữa Ngân hàng N3 với bà Lê Thị C.

- Ông Lê Văn D yêu cầu xem xét đối với phần chi phí tố tụng, tuyên xử theo quy định pháp luật.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị U, Lê Thị L, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T:

Các bên đương sự trình bày thống nhất: Về nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Lê Văn D và bà Lê Thị S, có diện tích 4.170m², tại thửa số 388 và 389, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Thị S đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/1996. Quá trình chung sống ông bà có được 06 người con tên Lê Thị C, Lê Thị U, Lê Thị L, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T và đã tạo lập được một số đất ruộng, đất thổ cư diện tích 20 công (tầm cắt) đất chuyên trồng lúa nước và đã phân chia cho các con, cụ thể như sau: 1. Lê Thị C 03 công tầm cắt, 2. Lê Thị L2 02 công tầm cắt, 3. Lê Văn N1 03 công tầm cắt, 4. Lê Thị O 02 công tầm cắt, 5. Lê Thị U 02 công tầm cắt, 6. Lê Thị T 02 công tầm cắt.

Phần đất còn lại 4.170m² đất của cha mẹ cho ông D, bà S để làm hương quả lo cho vợ chồng ông D lúc trăm tuổi già. Đến tháng 11/1998 vợ ông D chết nên ông Lê Văn D được thừa hưởng toàn bộ diện tích là 4.170m² (theo đo đạc thực tế là 4.620m²) theo Văn bản phân chia di sản ngày 03/3/2016 (đã được công chứng tại Phòng C4, tỉnh Đồng Tháp). Đến ngày 01/4/2016, ông D thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 241 và 245, cùng tờ bản đồ số 2. Đến ngày 14/10/2016 ông Lê văn D ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.825m², thuộc thửa 241 và diện tích 1.389m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ 02, tại phường A, thị xã H (nay là phường T, tỉnh

Đồng Tháp), mục đích sử dụng trồng lúa cho bà Lê Thị C và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 03/11/20216 cho đến nay. Trên phần đất đang tranh chấp có 04 cái mã trong nhà mồ.

[5.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/3/2016:

Đối với văn bản thỏa thuận phần chia di sản ngày 03/3/2016, có công chứng tại Phòng C4, tỉnh Đồng Tháp là diện tích 4.170m², thửa 388 và 389, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng trồng lúa, toạ lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Vợ của ông D là bà Lê Thị S được cấp giấy chứng nhận vào ngày 05/01/1996, đến ngày 08/11/1998 bà S chết, đến ngày 03/3/2016 ông Lê Văn D, bà Lê Thị C và bà Lê Thị U thoả thuận lập Văn bản phân chia di sản với nội dung: Trước khi chết, bà Lê Thị S không để lại di chúc hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào mà người thừa kế của bà phải thực hiện. Ông Lê Văn D là chồng, bà Lê Thị C là con và bà Lê Thị U là con đồng ý nhường cho ông Lê Văn D được thừa hưởng toàn bộ tài sản do bà Lê Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 4.170m², thuộc thửa 388 và 389 tờ bản đồ số 2. Đến ngày 01/4/2016, ông D thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 241 và 245, cùng tờ bản đồ số 2.

Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 03/3/2016 chỉ có ông D, bà C, bà U ký tên tặng cho ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại văn bản ngày 03/3/2016 thể hiện "Chúng tôi là chồng và con của Bà Lê Thị S, sinh năm 1940, chết ngày 08/11/1998 theo giấy chứng tử số 16, quyển số 01 do UBND xã T, huyện H cấp ngày 08/11/2000. Chúng tôi là những người thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị S. Ngoài chúng tôi như đã nêu trên không còn ai khác thừa kế của bà Lê Thị S (cha, mẹ ruột đã chết, không có cha mẹ nuôi, con nuôi)". Việc bà U, bà C cam kết ngoài ông D, bà C và bà U2 thì không còn ai khác thừa kế của bà Lê Thị S là chưa đúng theo xác định của các đương sự về hàng thừa kế của cụ S còn có bà L2, ông N1, bà O, bà T, ông N1 việc bỏ sót hàng thừa kế của cụ sông làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế của cụ S. Do đó văn bản thỏa thuận trên thiếu những người thừa kế của bà S là không đúng quy định.

Tuy nhiên tại phiên toà, những người con của ông D như: Lê Thị L, Lê Văn N1, Lê Thị O, Lê Thị T đều trình bày nếu vào thời điểm lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản mà có mặt các ông, bà thì ông, bà cũng thống nhất ký tên đồng ý nhường cho ông Lê Văn D được thừa hưởng toàn bộ tài sản do bà Lê Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lại đối với diện tích 4.170m² nói trên. Nay các đương sự đều thống nhất ½ phần đất tranh chấp di sản của bà S đã để lại cho ông D. Nên không cần phải hủy văn bản phân chia thừa kế ngày 03/3/2016.

[5.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 14/10/2016

giữa giữa ông Lê Văn D và bà Lê Thị C đối với diện tích 3.825m^2, thuộc thửa 241 và diện tích 1.389m^2, thuộc thửa 254, tờ bản đồ 02, tại phường A, thị xã H (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp), mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị C.

Xét thấy việc ông D tặng cho quyền sử dụng đất cho bà C thì theo ông D, bà U, bà L, bà O, bà T và ông N1 đều thừa nhận là điều kiện để ông D tặng cho thửa 241 và thửa 254 cho bà bà C nuôi dưỡng và chăm sóc ông D. Nội dung này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Đại L1 là chồng của bà C thừa nhận mặc dù bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi cho thuê thì ông D là người hưởng hoa lợi chi xài hàng ngày và thuốc than và từ năm 2023 phần đất tranh chấp do ông N1 canh tác cũng lấy hoa lợi cho ông D chi xài, thuốc than tuổi già. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà C cũng trình bày tất cả hoa lợi thu được của phần đất tranh chấp thì bà C vẫn để cho ông D chi xài thuốc than từ trước đến nay. Trên đất tranh chấp hiện nay có một ngôi nhà mồ trong đó có một của cha mẹ vợ ông D, bà S và một người cháu. Ngoài tài sản là quyền sử dụng hai thửa 241 và thửa 254 thì ông D không còn tài sản nào khác và hiện nay nguồn sống duy nhất của ông D là từ hai thửa đất 241 và 254.

Ngoài phần xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với bà C là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện và do hiện nay bà bà C không trực tiếp nuôi dưỡng chăm sóc ông D nên ông D cho rằng bà C không thực hiện đúng như điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm ông L1 chồng bà C và bà C trình bày ông L1 chở ông D đến phòng công chứng lúc đó chỉ có ông L1, bà C, con rể bà C, tất cả những người con còn lại của ông D không ai biết việc ông D đến Phòng công chứng tặng cho tài sản cho bà C, tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 14/10/2016 giữa ông Lê Văn D và bà Lê Thị C thể hiện cụ D không biết chữ, chỉ lăn tay và người làm chứng ông Bùi Văn N2 là con rể của bà C2 là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 47 Luật công chứng 2014.

Án lệ số 14/2017/AL "về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng" được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017 hướng dẫn "*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi nhận điều kiện tặng cho, nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và điều kiện tặng cho là hợp pháp. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận điều kiện của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đó là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện*".

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 02 thửa đất 241 và 254 giữa ông Lê Văn D và bà Lê Thị C là hợp đồng tặng cho có điều kiện, được quy định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự, bà C không chăm sóc, nuôi dưỡng ông D là đã vi phạm nghĩa vụ đối với ông D được quy định tại Khoản 3 Điều này.

Mặc dù trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện nhưng mục đích việc tặng cho này là để bà C chăm sóc nuôi dưỡng cha. Trên thực tế, sau khi được tặng cho đất bà C không chăm sóc nuôi dưỡng hiện nay ông D phải đi sang nhà của ông N1 để sinh sống. Ông D trước đây đã chia hết tài sản cho các con trong đó bà C là người được hưởng 03 công đất, nhiều hơn những người con khác, do đó hiện nay ông D không còn tài sản nào khác ngoài hai thửa đất trên. Như vậy có đủ cơ sở xác định, ý chí của ông D tặng cho bà C để bà C chăm sóc và nuôi dưỡng nhưng bà C đã không thực hiện. Tại khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự 2015 quy định "Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại". Xét yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/10/2016 giữa ông D với bà C là có căn cứ để chấp nhận.

Do chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên việc ông D yêu cầu thu hồi toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 308250; số vào sổ cấp GCN CH02159, do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 03/11/2016; diện tích 4.170m^2 (theo sơ đồ đo đạt thực tế là 4.620,3m^2), tại thửa số 388, 389; tờ bản đồ số 2; đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp), do bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và buộc Lê Thị C phải trả lại phần đất trên cho ông D là có căn cứ chấp nhận như nhận định ở trên.

[5.3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản: Ngày 27/6/2023 bà C và ông Nguyễn Đại L1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06.2023.220/HĐTC với Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố H2 (nay là Chi nhánh H2). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.825m^2, tại thửa số 241 và diện tích 1.389m^2, thửa 254, cùng tờ bản đồ số 2 (theo đo đạc thực tế tổng là 4.620,3m^2), đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Tại cấp sơ thẩm Ngân hàng không cung cấp được việc Ngân hàng có thẩm định tài sản bảo đảm khi nhận thế chấp. Việc Ngân hàng nhận thế chấp không xem xét thẩm định, xác minh tài sản thế chấp hiện ai đang sở hữu, quản lý sử dụng, trên đất có 01 nhà mồ và 04 ngôi mộ của ông cha, mẹ, vợ và cháu của ông D, hiện do ông D quản lý, tài sản này không phải của bên thế chấp là đối tượng không thực hiện được, đồng thời Ngân hàng không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh Hợp đồng thế chấp bất động sản thực hiện đúng trình tự quy định pháp luật và tại thời điểm thỏa thuận ký kết, công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 27/6/2023. Ngân hàng không ghi nhận thực trạng tài sản tồn tại do ai quản lý sử dụng, trên phần diện tích đất thế chấp là vi phạm nghiêm trọng quy định về thẩm định tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật các Tổ chức tín dụng và thực hiện chưa đúng quy định nội bộ của Ngân hàng tại Điều 7 Thông tư số 39 ngày 30/6/2016 của Ngân hàng N4 nên trong trường hợp này Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật

dân sự. Như nhận định thì đối với việc bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà C không phải chủ sở hữu hợp pháp của hai thửa đất trên nên việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà C, ông L1 với Ngân hàng N3 Chi nhánh thành phố H2 là chưa phù hợp.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận tòan bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D; Chấp nhận kháng cáo của của ông Lê Văn D, bà Lê Thị U1, bà Lê Thị L, bà Lê Thị O và bà Lê Thị T; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C: Yêu cầu ông D và ông N1 liên đới trách nhiệm trả cho bà hai phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 4.620,3m^2 tại thửa 388 và thửa 389, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) cho bà sử dụng là không có căn cứ chấp nhận như nhận định trên.

Đối với yêu cầu của bà C về việc yêu cầu ông D và ông N1 bồi thường thiệt hại tiền thuê đất cho bà C 03 năm là 30.000.000 đồng. Căn cứ Bản tự khai của ông Nguyễn Đại L1 và bà C: Mặc dù vợ ông đứng tên quyền sử dụng đất nhưng việc thu huê lợi trên đất là cụ D (Cha vợ) hưởng, ông N1 lấy lại đất sử dụng là muốn có thu nhập cho cha vợ ông. Hiện tại ông N1 là người nuôi dưỡng cụ D. Nên thực tế thu nhập từ huê lợi trên đất ông thống nhất là để cụ D chi dùng mua thuốc và phục vụ nhu cầu sinh sống hàng ngày. Nên việc bà C yêu cầu ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất 03 năm là 30.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục bồi thường thiệt hại tiền thuê đất đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị C phải chịu tổng chi phí tố tụng là 7.580.000đồng, ông D đã tạm ứng trước chi phí nên bà C có nghĩa vụ hoàn lại cho ông D.

[10] Về án phí: do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị U, bà Lê Thị L, bà Lê Thị O và bà Lê Thị T, ông Lê Văn N1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân Khu vực 11 - Đồng Tháp.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 166, 167, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 385, 386 387, 388, 398, 401, 457, 459, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 584, 589 Bộ luật Dân sự;

Điều 100 Luật Tổ chức tín dụng;

Điều 26, 97, 99, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, 23, 25, 26, 31 và 236 của Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/3/2016.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực ngày 14/10/2016 giữa ông Lê Văn D và bà Lê Thị C đối với hai thửa số 388 và 389 diện tích đất theo đo đạt thực tế là 4.620,3m², tờ bản đồ số 2 (sau khi cấp đổi thành thửa 241 diện tích 3.825,0m^2 và thửa 254 diện tích 1.389,0 m^2, cùng tờ bản đồ 2).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo đo đạt thực tế là 4.620,3m², tại thửa số 388 và 389, tờ bản đồ số 2 (sau khi cấp đổi thành thửa 241 diện tích 3.825,0m^2 và thửa 254 diện tích 1.389,0 m^2, cùng tờ bản đồ 2), đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp), do bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH02159 và số GCN: CH02160 ngày 03/11/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp cấp.

Ông Lê Văn D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.620,3m², tại thửa số 388 và 389, tờ bản đồ số 2 (sau khi cấp đổi thành thửa 241 diện tích 3.825,0m^2 và thửa 254 diện tích 1.389,0 m^2, cùng tờ bản đồ 2).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C về việc yêu cầu ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm trả lại cho bà C tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế 4.620,3m^2, tại thửa số 241 và thửa 254, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm C, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C về việc yêu cầu ông Lê Văn D và ông Lê Văn N1 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại tiền thuê đất cho bà C ba năm là 30.000.000đồng và yêu cầu tiếp tục bồi thường cho đến khi giải quyết xong vụ án.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3.

Buộc bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đại L1 có trách nhiệm liên đới trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng N3 đến ngày 23/9/2025 với tổng số tiền là 51.150.685đồng (Năm mươi mốt triệu một trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng). Trong đó nợ gốc 50.000.000đồng, nợ lãi 1.150.685đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6508LAV202402415 ngày 15/7/2025 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 06.2023.220/HĐTC ngày 27/6/2023 giữa Ngân hàng N3 với bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đại L1 đối với diện tích 3.825m^2, tại thửa số 241 và diện tích 1.389m^2, thửa 254, cùng tờ bản đồ số 2 (theo đo đạc thực tế tổng là 4.620,3m^2), đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) là có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Nguyên đơn ông Lê Văn D là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn L3 cho bà Lê Thị U, bà Lê Thị L, bà Lê Thị O và bà Lê Thị T, ông Lê Văn N1 số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003513 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Thanh L4 nộp thay.

+ Bị đơn bà Lê Thị C phải chịu tiền án phí phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 1.500.000đồng và 2.557.000đồng phần trả nợ cho Ngân hàng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 13.839.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0825 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị C được nhận lại 9.782.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

H1 lại cho bà 300.000 đồng tạm ứng áp phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003190 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

+ Ngân hàng N3 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.567.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 01976 ngày 27/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị C hoàn trả cho ông Lê Văn D chi phí tố tụng là 7.580.000đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 8 giờ 45 phút ngày 02/02/2026 có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Viện kiểm sát.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV 11 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Phương).

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

Lâm Ngọc Tuyền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lâm Ngọc Tuyền

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV 3 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thắm).

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

Lâm Ngọc Tuyền