

Bản án số: 148/2025/DS-PT

Ngày: 19-6-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.
Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã L11, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Ngọc L, sinh năm 1972, có mặt.

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã L1, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1950, có mặt.

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã L1, tỉnh Hậu Giang;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970, có mặt.

3.2. Ông Phan Thạch X, sinh năm 1993, có mặt.

3.3. Bà Phan Thị Huỳnh N, sinh năm 2004, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã L1, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Phan Văn C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Phan Ngọc L trình bày: Vào năm 1992, ông lập gia đình, cha ông là ông Phan Văn C có cho ông một phần đất tại thửa 1500, loại đất LNK, diện tích 381m². Khi sử dụng đất, ông có bồi đắp phía sau cặp sông Cái tổng diện tích khoảng 500m² phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000357 ngày 19/02/1995 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ cũ cấp cho ông Phan Văn C, nay là ấp G, xã L, thị xã L1, tỉnh Hậu Giang.

Sau khi tiếp nhận phần đất của cha ông cho, đã có căn nhà do ông bà nội để lại, ông cất nhà kê để ở. Đến năm 2000, cha mẹ vợ có cho tiền nên ông cất một căn nhà cấp 4 ở cho đến nay, đầu tư sang lấp phần còn lại và xây dựng bờ kè giáp phần Sông C. Gia đình ông đã ở trên phần đất này trên 30 năm nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 11/8/2020, cha ông làm giấy cho ông phần đất nêu trên, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L. Hiện tại, ông yêu cầu làm giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng cha ông không đồng ý.

Để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tặng cho ngày 11/8/2020, phần đất có kích thước cụ thể như sau: Chiều ngang giáp lộ nhựa khoảng 9,34m; chiều ngang giáp sông Cái Lớn khoảng 17,65m, chiều dài từ lộ đến giáp S, theo diện tích đo đạc thực tế 360,5m², loại đất CLN, theo Mệnh trích đo địa chính số 70/CHK ngày 10 tháng 9 năm 2024 của công ty cổ phần Đ. Đối với phần ông đã bồi đắp, cha ông cho ông Phan Ngọc T em ruột ông, ông không có yêu cầu.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do ông muốn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định, khi liên hệ cơ quan có thẩm quyền thì không làm giấy được do không đủ diện tích tách thửa tối thiểu. Khi ông về gặp cha ông để thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa 1500 để tách thửa phần đất cha ông tặng cho ông, nhưng cha ông cũng không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn ông Phan Văn C trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ ông là ông Phan Văn V, bà Phạm Thị N1 để lại cho ông. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có cho con trai ông Phan Ngọc L một

phần đất tại thửa 1500, có diện tích $296,89\text{m}^2$, cha con ông tự đo bằng thước dây. Đối với diện tích đất đo đạc thực tế thì ông không thống nhất. Về lược đồ ông đã chỉ ranh, ông không có yêu cầu Tòa án đo đạc lại phần đất tranh chấp vì ông chỉ cho con ông diện tích $296,89\text{m}^2$ nên ông không đồng ý cho diện tích $360,5\text{m}^2$. Về thời gian cho đất, thì ông đã cho con ông Phan Ngọc L đã lâu, nhưng không nhớ cụ thể thời gian. Việc con ông trình bày quá trình sử dụng đất, cất nhà từ nhà kê đến nhà kiên cố thì ông không có ngăn cản vì ông đã cho con ông. Đến năm 2020 thì vợ chồng ông L lên yêu cầu ông làm giấy cho đất ông mới làm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1500 do ông đang giữ. Việc con ông yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì ông đã liên hệ chính quyền địa phương tại thời điểm cho đất năm 2020 nhưng không đủ diện tích thửa tối thiểu nên không tách được. Hiện tại, con ông yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì ông không đồng ý, với lý do diện tích con ông yêu cầu $360,5\text{m}^2$ vượt diện tích đất mà ông đã hứa cho trước đó. Nên ông yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, Phan Thạch X, Phan Thị Huỳnh N trình bày ý kiến: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Phan Ngọc L. Thống nhất để ông Phan Ngọc L đứng ra giải quyết tranh chấp, trong vụ án này bà Nguyễn Thị P, Phan Thạch X, Phan Thị Huỳnh N không có yêu cầu gì.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã L1, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập năm 1992 giữa ông Phan Văn C và ông Phan Ngọc L, giao cho ông Phan Ngọc L được quyền sử dụng phần đất có vị trí số (I) có tổng diện tích $360,5\text{m}^2$ (trong đó có $114,7\text{m}^2$ chỉ giới quy hoạch giao thông đường nhựa, có $245,8\text{m}^2$ đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Sông Cái Lớn) loại đất CLN thuộc Mảnh trích đo địa chính số 70/CHK ngày 10 tháng 9 năm 2024 của công ty cổ phần Đ (có lược đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000357 ngày 19/02/1995 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Phan Văn C sang tên ông Phan Ngọc L đối với phần đất được giao quyền sử dụng.

Ông Phan Ngọc L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24 tháng 01 năm 2025, ông Phan Văn C làm đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã L1, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm vì ông cho ông Phan Ngọc L diện tích 296,89m² theo sơ đồ trong giấy tặng cho đất ngày 11/8/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông C phải tách thửa đất sang tên cho ông theo hợp đồng tặng cho đất lập ngày 11/8/2020. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì nhà và tài sản trên đất ông yêu cầu tiếp tục được sử dụng.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, thừa nhận có cho ông L diện tích 296,89m², nếu hợp đồng vô hiệu ông vẫn tiếp tục cho ông L ở trên phần diện tích đã cho, không yêu cầu ông L phải di dời tài sản để trả lại đất cho ông.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thống nhất với ý kiến của ông L, không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn C với ông Phan Ngọc L vô hiệu do: Về hình thức, hợp đồng không được công chứng, chứng thực; về nội dung vi phạm về điều kiện tách thửa. Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự không yêu cầu nên chưa xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phan Văn C kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật và đối tượng tranh chấp:

Nguyên đơn ông Phan Ngọc L khởi kiện bị đơn ông Phạm Văn C1 yêu cầu giải quyết buộc ông C1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho đất lập ngày 11/8/2020. Do đó, xác định quan hệ pháp luật và đối tượng tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/8/2020.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Phần đất tranh chấp qua xem xét thẩm định thực tế có diện tích 360,5m² (trong đó có 114,7 m² chỉ giới quy hoạch giao thông đường nhựa, có 245,8m² đất

thuộc hành lang bảo vệ an toàn Sông Cái Lớn), loại đất CLN, tại vị trí số (I) theo Mảnh trích đo địa chính số 70/CHK ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đ, thuộc một phần đất thửa 1500, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000357 ngày 19/02/1995, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Phan Văn C. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà tường của ông Phan Ngọc L, ngoài ra còn có 04 cây Cam sành loại A do ông Lâm T1.

Theo ông Phan Ngọc L, phần đất trên ông đã được ông C tặng cho và đã cất nhà ở từ năm 1992, ban đầu ông cất nhà kê, đến năm 2000, ông cất nhà tường như hiện tại. Về phía ông C không nhớ rõ thời gian cho ông L đất vì thời gian đã lâu, quá trình ông L cất nhà ông C thừa nhận không ngăn cản nhưng ông cho rằng chỉ cho ông L diện tích 296,89m².

Như vậy, mặc dù ông L đã cất nhà ở ổn định trong thời gian dài là sự thật. Tuy nhiên, hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về nguồn gốc phần đất tranh chấp do cha mẹ của ông Phan Văn C để lại cho ông Phan Văn C, ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000357 vào ngày 09/2/1995. Căn cứ Công văn số 4852 ngày 26/11/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã L1 cũng đã khẳng định việc cấp giấy cho cá nhân ông C là đúng quy định.

[3.2]. Xét về diện tích đất ông C tặng cho ông L thấy rằng ông C cho ông L một phần đất, ban đầu cho bằng miệng và được ông L cất nhà ở. Đến ngày 11/8/2020, ông C lập tờ giấy cho đất cho ông L, nội dung tờ cho đất thể hiện chiều ngang mặt lộ 9,34m, chiều ngang sông cái lớn 17,65m, chiều dài 22m (từ lộ nhựa L A đến Sông C).

Theo ông C, sau khi cho đất, ông L đã làm hàng rào ranh, phần giáp sông ông L làm bờ kè, tính từ bờ kè trở vô trong lộ là 22m. Tại phiên tòa, ông L cũng thống nhất phần đất tranh chấp do ông quản lý, sử dụng chỉ từ bờ kè trở vô lộ. Do đó xác định các đương sự thống nhất với nhau, không tranh chấp về diện tích trên thực tế.

[3.3]. Xét về hiệu lực hợp đồng, căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 188, luật đất đai năm 2013 quy định hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất ông lâm chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên chưa phát sinh hiệu lực.

[3.4]. Xét về hình thức hợp đồng tặng cho đất, tại Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định hợp đồng tặng cho bất động sản về hình thức phải được lập thành văn bản và phải công chứng, chứng thực. Tại Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định “*Không được*

công chứng, chứng thực, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”. Do thời điểm lập hợp đồng tặng cho, theo Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh H có hiệu lực thi hành quy định hạn mức tối thiểu để tách thửa đất trồng cây lâu năm khu vực nông thôn là 500m². Ngày 11/8/2020, ông C lập giấy cho đất cho ông L, diện tích dưới 300m² là không đủ hạn mức tách thửa nên giấy tặng cho đất chỉ được ấp, xã xác nhận về chữ ký của các bên mà không phải chứng thực về giao dịch, hợp đồng nên không đảm bảo về hình thức theo quy định.

[3.5]. Về nội dung: Mặc dù việc tặng cho đất giữa ông C và ông L đảm bảo đúng đối tượng, chủ thể. Tuy nhiên, diện tích đất ông C được cấp tại thửa 1500 là 381m², loại đất CLN, ông C lập giấy cho đất diện tích khoảng 296,78m² (một phần thửa 1500), nội dung tờ tặng cho đất cũng đã nêu rõ diện tích tặng cho không đủ hạn mức tách thửa. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có liên hệ Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục tách thửa nhưng không tách được. Tại thời điểm xét xử, diện tích tặng cho trên vẫn không đủ hạn mức tách thửa theo quy định tại Quyết định 33/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh H. Căn cứ Điều 220 Luật đất đai 2024 quy định “Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa”.

Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định điều 117 và 123 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm công nhận phân đất tranh chấp cho ông L và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động là không đúng quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề sửa bản án sơ thẩm.

[3.6]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xét thấy ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho đất vào ngày 11/8/2020, cả bên cho đất là ông C và bên được tặng cho đất là ông L đều xác định phần đất được tặng cho không thể tách

thừa sang tên cho ông L do không đủ hạn mức tách thửa. Điều này chứng tỏ hai bên vẫn chấp nhận việc tặng cho nhưng chỉ để ông cất nhà ở và sử dụng phần đất mà không sang tên được. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C không yêu cầu ông L phải di dời tài sản để trả lại phần đất cho ông và ông L cũng yêu cầu được tiếp tục sử dụng căn nhà và tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử chưa xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Nếu sau này các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và trích lục hồ sơ nguyên đơn đã nộp tạm ứng với số tiền 6.600.000 đồng, nguyên đơn phải chịu.

[5]. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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..

[6]. Án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Điều 117, Điều 123, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

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..

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã L1, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc L về việc yêu cầu bị đơn ông Phan Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tặng cho ngày 11/8/2020 để tách thửa sang tên cho ông Phan Ngọc L.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn C và ông Phan Ngọc L lập ngày 11/8/2020 vô hiệu.

3. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các đương sự chưa yêu cầu. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Ngọc L phải chịu. Nguyên đơn ông Phan Ngọc L đã nộp xong với với số tiền 6.600.000đồng (sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông L phải chịu với số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 700.000đồng (bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007718 ngày 14/3/2024, ông L được nhận lại 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L1, tỉnh Hậu Giang.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phan Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 19/6/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã L1, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã L1, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ