

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **26 /2026/DS-PT**
Ngày: 09-01-2026
V/v: “Tranh chấp về hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất”.

**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: Ông Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

+ Bà Huỳnh Thị Hồng Vân;

+ Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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 Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2025 và ngày 09 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 512/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 14-07-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 748/2025/QĐXX-PT, ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1968. Địa chỉ: số A đường L, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh - theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2025, có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Lê Thanh T1**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Lê Thị Cẩm L1**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là bà Lê Thị L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh - theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2025, có mặt.

- Bà **Lê Thị T2**, sinh năm 1966. Địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Ông **Lê Pha T3**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Bà **Lê Thị Thúy L2**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2024 của nguyên đơn bà Lê Thị L và trong quá trình giải quyết vụ án bà L, người đại diện theo ủy quyền bà là ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Cha bà L là cụ Lê Văn C, sinh năm 1930 (mất năm 2011) và mẹ là cụ Phạm Thị Ú, sinh năm 1949 (mất năm 2022). Cha mẹ có 07 người con là Lê Thị T2, Lê Pha T3, Lê Thị Cẩm L1, Lê Thanh T1, Lê Văn P và Lê Thị Thúy L2, Lê Thị L. Sau khi cha chết thì mẹ và anh em trong gia đình có thỏa thuận phân chia tài sản của cha mẹ, cụ thể:

Ông P được phân chia thửa đất số 232, tờ bản đồ số 58, diện tích 399,1 m².

Ông T1 được phân chia thửa 233, tờ bản đồ số 58, diện tích 1043,7 m² và thửa 239, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.545,7 m².

Bà L2 được phân chia thửa đất số 234, tờ bản đồ số 58, diện tích 159,5 m².

Bà L1 được phân chia thửa 235, tờ bản đồ số 58, diện tích 159,5 m².

Bà T2 được phân chia thửa 236, tờ bản đồ số 58, diện tích 159,5 m².

Bà L được phân chia thửa 237, tờ bản đồ số 58, diện tích 159,5 m².

Ông T3 được phân chia thửa 238, tờ bản đồ số 58, diện tích 522,4 m².

Tất cả đất tọa lạc tại ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Tuy nhiên trên thực tế việc sử dụng đất có khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; do bốn chị em gái đổi đất với nhau, cụ thể: là bà T2 sử dụng thửa 234 vì muốn gần với ông T1; bà L2 sử dụng thửa 235, bà L1 sử dụng thửa 236, chỉ có bà L vẫn sử dụng thửa 237 (giữ nguyên)

Phần phân chia cho bốn người con gái có diện tích: ngang 04 mét x dài 40mét; khoảng năm 2021 thì bà L và các chị em gái có xin mẹ là cụ Ú mỗi người thêm 01 mét

ngang cho để xây dựng thì cụ Ú và ông T1 đồng ý (cụ Ú sống chung với ông T1 và sau này biết đất do ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Qua năm 2022 thì cụ Ú mất, ông T1 phá căn nhà cũ và ông cũng thống nhất cho mỗi người con gái thêm 01 mét ngang đất, cụ thể là 160 m² (ngang 04mét x dài 40mét) thuộc thửa 233 cho bốn người con gái là Lê Thị T2, Lê Thị Thúy L2, Lê Thị Cẩm L1, Lê Thị L mỗi người 40 m² (ngang 1 mét, dài 40m) và cắt 1 phần diện tích khoảng 740 m² thuộc thửa 239 cho thêm bốn chị em, để cho mỗi người 01 phần là ngang 5mét, dài 69mét.

Việc tặng cho đất nêu trên do là anh em trong nhà tin tưởng nhau nên không làm giấy nhưng các anh em trong gia đình đều biết và thống nhất làm. Đến năm 2022 bà L và bà L1 hùn nhau xây nhà trên đất được tặng cho, trước khi bà L xây nhà thì bà đã nhiều lần hỏi ông T1, ông T1 đồng ý cho bà xây dựng nhà trên đất. Nhưng sau khi chị em đã xây nhà ở ổn định rồi, thì ông T1 lại không đồng ý làm thủ tục tặng cho nên bà L mới đi khởi kiện.

Tuy không có giấy tờ gì nhưng trên thực tế thì có việc ông T1 tặng cho đất, các chị em đã quản lý, xây nhà và sử dụng ổn định.

Nay bà L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là 01 mét ngang, dài hết đất của thửa 233; 97,1 m² của thửa 239 của ông Lê Thanh T1 đã tặng cho bà, giao cho bà quản lý và bà buộc ông T1 làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho bà để bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Yêu cầu Tòa án công nhận hiện trạng sử dụng đất, có diện tích là 296,9 m² cho bà L quản lý, sử dụng. Trong đó diện tích 158 m² bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 138,2 m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 238 của ông T3, thửa 236 của bà T2.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T1 thì bà L đồng ý trả cho ông T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 233, 239 (giấy CNQSDĐ số CS03446 ngày 08/6/2017, giấy CNQSDĐ số CS02755 ngày 09/8/2016).

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản thì nguyên đơn thống nhất không có ý kiến.

Quá trình giải quyết và tại phiên Tòa Bị đơn ông Lê Thanh T1 trình bày:

Về nguồn gốc tài sản như bà L trình bày là đúng, khi cha mất thì mẹ và các anh em đã thỏa thuận phân chia thừa kế xong và các anh em trong gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau này các chị em có trao đổi xin ông thêm mỗi người 01 mét ngang để dễ sử dụng, anh em chỉ mới trao đổi với nhau nhưng chưa đến thống nhất, ông có nói là để ông hỏi thủ tục làm nếu điều chỉnh giấy tờ được thì ông mới cho, còn không làm được thì giấy tờ đất của ai thì sử dụng như vậy; đồng thời ông có nói là không cho bà L xây dựng nhà, nếu xây dựng thì sau này lán ranh, không xử lý được nhưng bà L nói là đã coi ngày xây nhà rồi nên phải xây, sau này có vấn đề gì thì bà tự chịu trách nhiệm.

Anh và các chị em có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để bà đi hỏi thủ tục nhưng cuối cùng bà L không làm được, cũng không trao đổi gì với ông và đi khởi kiện. Ngoài ra không có việc các chị em gải đổi đất như bà L trình bày; chỉ có bà L tự ý xây nhà và lấn qua đất của người khác.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà Lê Thị L trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 096804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2016 cho ông đứng tên và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 000770 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 8/6/2017 cho ông đứng tên.

Đối với phần công trình xây dựng bà L lấn qua đất ông, nay ông không có tranh chấp gì, sau này chị em sẽ tự thỏa thuận giải quyết, nếu không được thì ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản thì ông thống nhất không có ý kiến.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm L1 và quá trình giải quyết đại diện theo ủy quyền của bà L1 là bà Lê Thị L trình bày: Bà L1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về nguồn gốc đất và yêu cầu ông T1 thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 233, 239, công nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 ở thửa 236 như sơ đồ hiện trạng sử dụng mà Công ty đã đo đạc là 291,2 m² (do bà L1 đổi đất với bà T2).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/02/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T2 trình bày: Về nguồn gốc đất thống nhất như nguyên đơn trình bày, sau khi được cho đất thì anh em trong gia đình đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đúng vị trí. Riêng ông T3 hiện có sự dụng qua đất thuộc thửa 239 của ông T1, bà L cũng có sử dụng qua thửa 239 của ông T1 và sử dụng luôn thửa 236 của bà, hiện bà L cũng đã cất nhà để cho thuê (cất nhà năm 2024). Tuy nhiên bà xác định là không có việc đổi đất với bà L1 hay bà L2 như nguyên đơn trình bày.

Ông T1 không có nói cho đất gì thêm các chị em gái, chỉ có bà L tự ý đòi thêm đất còn cụ thể giữa ông T1 và bà L có thỏa thuận gì khác không thì bà không rõ. Riêng phần của bà (thửa 236) thì bà đồng ý như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, hiện bà L đã cất nhà lấn qua đất của bà thì bà sẽ tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất trong vụ án khác. Bà không có tranh chấp gì về việc tặng cho quyền sử dụng đất với ông T1. Ngoài ra thì theo đơn khởi kiện thì bà L cho rằng phần đất của bà (thửa 236) là do bà L1 đang sử dụng là không đúng; Nếu bà L1 cho rằng thửa đất đó là của L1 thì bà (T2) sẽ tranh chấp quyền sử dụng đất với bà L1 trong vụ án khác. Việc tặng cho này bà không biết và cũng không liên quan gì đến bà nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/02/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thúy L2 trình bày: Về nguồn gốc đất thống nhất như nguyên đơn trình bày. Sau khi được phân chia đất thì tất cả anh em đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định. Phần của bà kể ông T1 (kế thừa 233), không có việc bà đổi đất với bà L1 hay bà T2. Riêng ông T3 hiện có sử dụng qua đất thuộc thửa 239 của ông T1, bà L cũng có sử dụng qua thửa 239 của ông T1 và sử dụng luôn thửa 236 của bà T2, hiện bà L cũng đã cất nhà để cho thuê (cất nhà năm 2024).

Việc ông T1 có thỏa thuận cho các chị em gái mỗi người 01 mét không thì bà không biết. Bà chỉ có nghe anh em trong gia đình nói việc bà L xin ông T1 thêm 01 mét ngang để đất được 05 mét nhưng cụ thể như thế nào bà không rõ, bà không biết gì liên quan đến thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất này.

Phần của bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 234 thì bà giữ nguyên, không có việc đổi đất với ai và cũng không có ý kiến tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông T1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/02/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Pha T3 trình bày: về nguồn gốc đất thống nhất như Nguyên đơn trình bày. Sau khi được phân chia đất thì tất cả anh em đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định. Riêng ông (phần thửa 238) hiện ông có sử dụng qua đất thuộc thửa 239 của ông T1 (ông T1 có đồng ý cho ông sử dụng tạm phần sau đất của ông; bà L cũng có sử dụng qua thửa 239 của ông T1 và sử dụng luôn thửa 236 của bà T2, hiện cũng đã cất nhà để cho thuê (cất nhà năm 2024); còn phần bà L2 thì đất trống.

Ông và ông T1 có thỏa thuận là ông T1 cho ông sử dụng 01 phần ở thửa 239 (phần sau đất của ông), hiện ông chỉ có cất chuồng heo, sử dụng tạm. Còn lý do sao bà L cất nhà qua đất ông T1 thì ông không rõ do bà L và ông T1 tự thỏa thuận, tuy nhiên sau này có nghe chị em trong gia đình nói là bà L yêu cầu ông T1 cho thêm mỗi người con gái là 01 m ngang ở thửa 233 để đất của các chị ngang được 05m (hiện tại thì chỉ có 04 mét), phía sau đất là thửa 239 của ông T1 thì bà L xin ông T1 cho sử dụng phần tiếp nối thửa của bà tuy nhiên nghe nói là ông T1 và bà L đang trong quá trình trao đổi, thỏa thuận, chưa có ký hợp đồng hay ra chính quyền địa phương làm thủ tục. Sau đó do bà L yêu cầu nên các chị em trong gia đình giao hết các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đi làm thủ tục tách thửa, xem coi được không nhưng bà lại đi khởi kiện tại Tòa án.

Nay việc bà L và ông T1 thỏa thuận tặng cho cụ thể như thế nào ông không biết, riêng phần ông đang sử dụng qua đất của ông T1 (thửa 239) thì ông tự thỏa thuận với ông T1, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 14/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12-Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 164, Điều 459 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với bị đơn là ông Lê Thanh T1 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T1 đối với bà Lê Thị L về việc “Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Buộc bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh T1: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 096804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2016 cho ông Lê Thanh T1 đứng tên và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 000770 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 8/6/2017 cho ông Lê Thanh T1 đứng tên.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 25/7/2025, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L là ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án - đề thu thập chứng cứ, đối chất, làm rõ việc sử dụng đất trên thực tế đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn là ông Lê Thanh T1 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 14/7/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 12- Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 25/7/2025 người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị L yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án - để thu thập chứng cứ, đối chất, làm rõ việc sử dụng đất trên thực tế đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ người tham gia tố tụng, lập biên bản ghi lời khai của các đương sự, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, bản trích đo địa chính thửa đất,... Và tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không xuất trình chứng cứ mới chứng minh cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc thu thập chứng cứ hoặc có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, kháng cáo của bà L yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm không được chấp nhận.

[3] Về nội dung:

Bà Lê Thị L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là 01 mét ngang, dài hết đất của thửa số 233; diện tích 97,1 m² một phần thuộc thửa số 239 là của ông Lê Thanh T1 đã tặng cho bà, giao cho bà quản lý và buộc ông T1 làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho bà để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3.1] Xét thấy, bà Lê Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02749 do cấp ngày 09/8/2016 đối với diện tích 159,5 m² đất thuộc thửa số 237, tờ bản đồ 58, tọa lạc tại ấp E, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

[3.2] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 25/3/2025, Bản trích đo địa chính thửa đất lập ngày 19/5/2025 thì bà L đang quản lý, sử dụng diện tích đất là 296,9 m²; gồm: thửa số 237 diện tích 158,7 m² do bà L đứng tên giấy quyền sử dụng đất; diện tích 24,6 m² thuộc một phần thửa số 238 do ông Lê Pha T3 đứng tên giấy quyền sử dụng đất; diện tích 16,5 m² thuộc một phần thửa số 236 do bà Lê Thị T2 đứng tên giấy quyền sử dụng đất; diện tích 97,1 m² thuộc một phần của thửa số 239 do ông Lê Thanh T1 đứng tên giấy quyền sử dụng đất.

[3.4] Xét về vị trí thửa đất số 237, tờ bản đồ 58 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì giáp thửa đất số 236 của bà T2 đến thửa đất số 235 của bà L1 và thửa đất số 234 của bà L2 rồi mới đến thửa đất số 233 của ông T1. Nếu như ông T1 đồng ý cho thêm mỗi người 01 mét ngang như bà L trình bày thì phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, bà T2, bà L1, bà L2 và ông T1 mới thực hiện được, không thể thực hiện tách thửa đất số 233 của ông T1 qua cho bà L được.

Mặt khác, việc tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông L không đồng ý cho mỗi người 01 mét ngang đất như bà L trình bày và việc bà L1 cho rằng bà có đổi thửa đất số 235 của bà lấy thửa đất số 236 của bà T2 cho gần bà L nhưng tại phiên tòa bà T2 cho rằng bà không có đổi đất với bà L1, hiện nay bà là chủ sử dụng đất thửa số 236.

[4] Từ những phân tích trên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với ông Lê Thanh T1 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng pháp luật.

[5] Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 14/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12-Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 164, Điều 459 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với bị đơn là ông Lê Thanh T1 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T1 đối với bà Lê Thị L về việc “Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh T1: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 096804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2016 cho ông Lê Thanh T1 đứng tên và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 000770 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 8/6/2017 cho ông Lê Thanh T1 đứng tên.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà L chịu 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng, ghi nhận bà đã nộp và Tòa án đã chi xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm dân sự: Bà Lê Thị L chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, cho khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014506 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; bà L còn phải nộp tiếp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Thanh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010514 ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

4.2 Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Lê Thị L phải chịu phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 25/7/2025 theo Biên lai thu số 0001689 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV, TT&THA;
- TAND Khu vực 12-TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lê Hữu Chiến