

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 416/DS-PT

Ngày: 23/12/2025

V/v “*Tranh chấp yêu cầu huỷ bỏ
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thuỳ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 373/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 608/2025/QĐ-PT ngày 26/11/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 426/2025/QĐ-PT ngày 10/12/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1945. Địa chỉ: Tổ A, thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Dương Thị C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ A thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 19/7/2024. Có mặt

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn Q, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Tổ A, thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988. Địa chỉ: thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 23/12/2025. Có mặt

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

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 (trước đây là Văn phòng C1). Địa chỉ: Số C Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1 – Trưởng văn phòng. Có đơn xin vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Quốc lộ B, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

+ Ông Đinh Văn Q1, sinh năm 1987. Địa chỉ: thôn K, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày thì:**

Trước năm 1975 bà H có khai phá được diện tích đất 11.752m² tại tổ B thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó bà H đưa diện tích đất trên vào Hợp tác xã B, khi HTX giải thể thì bà nhận lại đất canh tác và đã dựng 01 căn nhà gỗ cấp 4 và ở cùng con trai là Nguyễn Tấn Q.

Năm 1999 bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O544310 ngày 08/7/1999 đối với diện tích 11.752m² thuộc thửa đất 106, 107 tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Năm 2005, bà chuyển nhượng một phần diện tích khoảng 3.000m² cho ông Đỗ Văn K, số tiền chuyển nhượng đất bà dùng để mua lô đất thổ cư diện tích khoảng 150m² tại tổ A thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng (gần trường tiểu học B1), diện tích đất này ông Q làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi lập gia đình ông Q đã xây nhà ở cùng vợ con cho đến nay.

Diện tích đất còn lại bà vẫn quản lý, sử dụng, hàng năm bà cho thuê đất để lấy tiền sinh sống. Khoảng năm 2021-2022 khi bà gia hạn cho thuê đất khi đó ông Q nói với người thuê đất là đất là của ông Q, ông Q không đồng ý cho thuê, người thuê thấy rắc rối nên không thuê nữa. Khi đó bà mới biết ông Q đã tự ý đi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà cho ông Nguyễn Tấn Q đối với diện tích 8.008m² thuộc thửa 106, tờ bản đồ 35 (nay đổi thành thửa đất 259, tờ bản đồ số 35). Khi đó mẹ con vẫn chung sống hòa thuận nên bà không có ý kiến gì vì bà nghĩ tài sản của bà sớm muộn gì cũng cho con.

Sau khi ông Q lập gia đình, thời gian đầu hai mẹ con sống riêng, bà vẫn sống tại căn nhà gỗ tại thửa đất 259, sau đó ông Q nói bà về sống chung với gia đình ông Q, bà muốn gần con gần cháu nên đồng ý về sống chung với gia đình ông Q. Trong quá trình chung sống mẹ con phát sinh mâu thuẫn, ông Q chửi bới, xúc phạm bà,

đuổi bà ra khỏi nhà, bà phải đến nhà người quen ở. Bà xác định chỉ tranh chấp đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB718886 cấp ngày 04/8/2010 đứng tên ông Nguyễn Tấn Q, ngoài ra các tài sản khác bà không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 19/3/2024, bà đồng ý với giá trị tài sản ông Q đưa ra là 1.000.000.000đồng/1.000m². Việc Nhà nước đặt hệ thống cống ngầm trên đất thì bà có biết và không có ý kiến gì. Con đường đất là đường bà tự mở trên diện tích đất của bà thuộc thửa 259 để thuận tiện đi lại xuống thửa đất phía dưới thửa 259, không phải là đường đi công cộng.

Đối với Kết luận giám định số 15/KL-KTHS (TA) ngày 11/3/2025 của Phòng KTHS – Công an tỉnh L không có cơ sở kết luận được chữ ký trong hợp đồng tặng cho có phải chữ ký của bà hay không thì bà không có ý kiến gì, bà không yêu cầu giám định lại.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là Phạm Thị H và bên được tặng cho là Nguyễn Tấn Q được lập tại Văn phòng C1 vào ngày 10/7/2010 đối với diện tích đất 8.008m², thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718886 cấp ngày 04/8/2010 đứng tên ông Nguyễn Tấn Q. Bà yêu cầu ông Q trả lại diện tích đất trên để cho thuê lấy tiền dưỡng già vì hiện bà đã già yếu không có ai chăm sóc. Lý do đề nghị hủy bỏ hợp đồng là vì ông Q ngược đãi, đuổi bà ra khỏi nhà, không chăm sóc bà. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

*** Bị đơn ông Nguyễn Tấn Q trình bày:**

Ông là con ruột của bà Phạm Thị H, ông xác nhận diện tích đất 8.008m² thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718886 cấp ngày 04/8/2010 đứng tên ông là của bà H khai phá. Vào ngày 10/7/2010 bà Phạm Thị H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 8.008m² thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng cho ông, việc tặng cho được Văn phòng C1 công chứng ngày 10/7/2010 theo đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Nay qua yêu cầu của bà H thì ông không đồng ý. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có:**

- **Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 trình bày:** Vào ngày 10/7/2010 văn phòng C1 – nay là Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn Q. Sau khi nhận được yêu cầu, Công chứng viên đã thụ lý hồ sơ, và kiểm tra hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp đủ điều kiện công chứng theo quy định. Do vậy Văn phòng C2 đã tiến

hành công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4598, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị H và bên được tặng cho là ông Nguyễn Tấn Q.

Việc Văn phòng C2 thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 35, 36 Luật công chứng và pháp luật có liên quan. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Đinh Văn Q1 trình bày: Vào ngày 10/02/2025 ông và ông Nguyễn Tấn Q có ký hợp đồng thuê đất diện tích 8.008m² tại thôn B để canh tác trồng cây ngắn ngày, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/3/2025 đến ngày 01/3/2030. Giá thuê là 5.000.000đồng/1.000m²/năm. Đối với việc tranh chấp giữa bà H và ông Q thì hiện nay giữa ông và bà H, ông Q không có tranh chấp gì, sau này nếu có xảy ra tranh chấp thì sẽ tự thương lượng giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị đất tương ứng với số tiền 4.000.000.000đồng để bà H dưỡng già, đại diện bị đơn có mặt không đồng ý và vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu của mình về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Lâm Đồng đã xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của bà Phạm Thị H về việc đề nghị hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Tấn Q lập ngày 10/7/2010 tại Văn phòng C2 đối với diện tích đất 8.008m² đất trồng cây lâu năm (có 256m² lộ giới được công nhận) thuộc thửa số 259 tờ bản đồ 35 tại xã H.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Tấn Q có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H 1.600.000.000đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) tiền công sức tôn tạo, đóng góp duy trì quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí trách nhiệm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23-9-2025, bị đơn ông Nguyễn Tấn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn Q và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các

đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Q đúng thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Phạm Thị H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C1 vào ngày 10/7/2010 đối với diện tích đất 8.008m², thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718886 cấp ngày 04/8/2010 đứng tên ông Nguyễn Tấn Q nên Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn Q2:

[3.1] Về nguồn gốc sử dụng đất của bà H và quá trình tặng cho quyền sử dụng đất:

Bà Phạm Thị H được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 544310 ngày 08/7/1999 đối với thửa 106, thửa 107 tờ bản đồ số 35, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 28/10/2005, theo hợp đồng số 52/CN được UBND xã H chứng thực ngày 16/3/2005 đồng ý cho chuyển nhượng 2.972m² đất CLN thuộc thửa đất số 257 (hợp thành từ diện tích 2.848m² của thửa đất số 106 và diện tích 124m² của thửa đất 107), tờ bản đồ số 35 cho ông Đỗ Văn K. Phần diện tích 8.008m² đất còn lại của thửa 106 được đổi thành thửa 259 và diện tích 772m² đất còn lại của thửa 107 được đổi thành thửa 260.

Ngày 10/7/2010, tại văn phòng C1, bà H đã ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Tấn Q (con trai bà) quyền sử dụng đất tại thửa đất 259, tờ bản đồ số 35 và đã được đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 544310 ngày 08/7/1999 của bà H.

Sau đó, ông Q tiến hành thủ tục và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số BB 718886 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/8/2010 cho ông Nguyễn Tấn Q tại thửa 259 nói trên.

Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, bà H cũng đã thừa nhận có việc ký hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông Q và chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 1/2 giá

trị đất theo giá các bên thống nhất tương ứng với số tiền 4.000.000.000 đồng để bà H dưỡng già. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Tấn Q lập ngày 10/7/2010 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với diện tích đất 8.008m² đất trồng cây lâu năm (có 256m² lộ giới được công nhận) thuộc thửa số 259 tờ bản đồ 35 tại xã H đã được các bên thừa nhận, là sự thật không cần chứng minh.

Từ hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp luật, ông Q đã thực hiện việc cấp đổi sổ mới. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của bà Phạm Thị H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất

Năm 2005 bà H chuyển nhượng thửa đất 257/2.972m² tờ bản đồ 35 cho ông Đỗ Văn K và đã dùng tiền chuyển nhượng này để nhận chuyển nhượng lô đất diện tích khoảng 150m² tại tổ A, thôn B, xã H và sau đó giao diện tích đất này ông Q làm nhà sinh sống đến nay.

Như phân tích nêu trên mặc dù hợp đồng tặng cho có hiệu lực, tuy nhiên từ thời điểm lập hợp đồng tặng cho năm 2010 nhưng thực tế bà H chưa giao đất cho ông Q, mà bà vẫn quản lý, sinh sống trên diện tích đất này. Tại phiên tòa hôm nay cũng như trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận: sau khi bà H tặng cho ông Q diện tích đất 8.008m² thuộc thửa số 259 tờ bản đồ 35 thì ông Q vẫn dùng số tiền thuê đất đưa cho bà H để sinh sống. Cho thấy, bà H vẫn có công sức tôn tạo, duy trì làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Hiện nay bà H đã 80 tuổi, không có chỗ ở ổn định, không có nguồn thu nhập nuôi sống bản thân, nguồn thu nhập phụ thuộc vào khoản tiền cho thuê đất từ ông Q đưa cho bà.

Do vậy để xem xét toàn diện vụ án, trên cơ sở xem xét quá trình tôn tạo, công sức đóng góp của bà H thì Tòa cấp sơ thẩm đã cho bà H được hưởng công sức tôn tạo, đóng góp là 20% giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.008m² đất tranh chấp nêu trên tương ứng với số tiền là 1.600.000.000 đồng là có cơ sở, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; đảm bảo lẽ công bằng, kế thừa và phát huy truyền thống văn hóa, đạo đức tốt đẹp của dân tộc Việt Nam, bảo vệ và hỗ trợ người cao tuổi là người yếu thế.

Kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Q không đồng ý với bản án sơ thẩm về thanh toán 1.600.000.000đ cho bà Phạm Thị H tiền công sức tôn tạo, đóng góp duy trì quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; Khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khoá XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn Q.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị H với bị đơn ông Nguyễn Tấn Q.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Tấn Q phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004184 ngày 07/10/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (ông Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND KV 2, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GD, KT, TTr & THA;
- Phòng THA KV 2, Lâm Đồng
- Các đương sự;
- Lưu AV – HC.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

đã ký

Nguyễn Thị Bích Thảo