

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 16/2026/DS-PT

Ngày: 13/01/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho
QSD đất, hợp đồng thế chấp QSD
đất*”

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

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: Ông Đặng Ngọc Bình

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 310/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 506/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 652/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là Thôn C L, xã B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Cẩn Thị H, sinh năm 1988, địa chỉ: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Lê Ước A; địa chỉ: Số nhà B, ngõ F phố M, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội. Nay là phường C, thành phố Hà Nội; có mặt;

* **Bị đơn:** Ông Trần Hoàng Đ, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là Thôn C L, xã B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng Đ: Bà Dương Thị Tố N, sinh năm 1978; địa chỉ: 1 L, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là 105/02/6 L, phường A B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là Thôn C L, xã B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc P: Bà Dương Thị Tố N, sinh năm 1978; địa chỉ: 1 L, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là 105/02/6 L, phường A B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Văn phòng C; địa chỉ: C T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là C T, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T; vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H; địa chỉ: B Bis N, phường B, Quận A, TP H. Nay là B B N, Phường S, TP H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Duy K, chức vụ: Giám đốc.

Người được ủy quyền lại: Ông Lại Quang H1, sinh năm 1989. Địa chỉ: D Hà Giang, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là D Hà Giang, phường B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Hoàng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/8/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là tài sản chung của ông Trần Hoàng L và bà Nguyễn Ngọc P. Năm 2020, ông L và bà P ly hôn nhưng chưa chia tài sản này.

Vào ngày 16/5/2023, bà Nguyễn Ngọc P là vợ cũ của ông Trần Hoàng L và Trần Hoàng Đ (là con của ông L) có xuống bệnh viện Y, phục hồi chức năng tỉnh Bình Thuận ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông L. Theo đó, bà P và ông L tặng cho anh Đ quyền sử dụng đất của Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tuy nhiên, vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho thì ông L không được minh mẫn về nhận thức do bị Di chứng bệnh mạch máu não. Tại thời điểm này, lợi dụng lúc ông L không đủ minh mẫn, sáng suốt, bà P và Đ đã động viên ông L tặng cho anh Đ thửa đất nói trên. Theo lời của anh Đ thì sau khi ông L tặng cho quyền sử dụng đất đối với tài sản nói trên, anh Đ sẽ tách 8m đất cho ông L để bán chữa bệnh. Nghe theo lời của Đ, ông L đã đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất cho Đ. Sau đó, anh Đ đã ký Hợp đồng tặng cho ông L một phần đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 23/5/2023. Thế nhưng sau khi sang tên xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất được tặng cho thì anh Đ tráo trở không thực hiện tách thửa như đã thỏa thuận. Ông L đã nhiều lần liên lạc thương lượng với anh Đ nhưng không được. Do đó, ngày 10/8/2023, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng ngày 16 tháng 5 năm 2013 giữa bà P, ông L với anh Trần Hoàng Đ được Văn phòng C công chứng ngày 16/5/2023.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/8/2024: Ông L khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Xét yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G với anh Trần Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc P đối với thửa đất 106 tờ bản đồ 44 diện tích 1965,4m² xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/11/2024: Ông L khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho giữa anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L đối với diện tích 305,6m² thuộc một phần thửa 106 tờ bản đồ 44 (thửa đất cũ là 127 tờ bản đồ 07) xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C công chứng ngày 23/5/2023.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Trần Hoàng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là tài sản chung của bà P và ông Trần Hoàng L trong thời kỳ hôn nhân chưa khi ly hôn. Năm 2018, bà P và ông L đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng S chi nhánh B trị giá hợp đồng thế chấp là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), đến năm 2021 bà P và ông L không sống được với nhau và đã được Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết cho ly hôn, bà P và ông L tự thỏa thuận chia tài sản và công nợ. Đến tháng 01/2023, hết hợp đồng thế chấp với ngân hàng nên con anh Đ phải đi vay tiền bạn bè để đáo hạn ngân hàng khoản tiền trên, tổng số tiền nợ ngân hàng và tiền lãi tôi đã trả khoảng 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng); đồng thời lúc đó Ngân hàng không cho bà P và ông L vay lại vì bà P và ông L đã ly hôn, do phải vay ngoài để đáo hạn tiền lãi cao mà ngân hàng lại không cho thế chấp để vay lại bà P và ông L có thống nhất tách thửa đất trên thành 3 phần, bán 1 phần để trả nợ, 2 phần còn lại tặng cho Đ và em Đ là Trần Ngọc Thiên K1, anh Đ phải có trách nhiệm nuôi em gái lúc đó mới 6 tuổi cho đến khi trưởng thành. Ông L không phải cấp dưỡng nuôi con; đồng thời Đ phải có trách nhiệm trả hết phần trả góp xe hơi 7 chỗ nhãn hiệu Innova với số tiền khoảng 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), chiếc xe này hiện ông L đang sử dụng. Tuy nhiên, thời điểm đó do chính sách của UBND tỉnh L không cho tách thửa nên bà P và ông L không tách được thửa đất trên để bán một phần trả nợ. Do vậy, bà P và ông L thống nhất làm thủ tục tặng cho Đ toàn bộ thửa đất 127 cũ tờ bản đồ 07 (thửa mới là 106 tờ bản đồ 44) và Đ phải có trách nhiệm trả toàn khoản nợ của bố mẹ. Ngày 23/5/2023, anh Đ có ký hợp đồng tặng cho lại ông L 1 phần thửa 106 diện tích 350,6m² với lý do gì anh Đ không rõ vì ông L đưa gì anh Đ ký đó, không rõ mục đích để làm gì; cũng không phải tặng để ông L tách ra bán trả nợ cho riêng ông L. Hai hợp đồng tặng cho này bà P và anh Đ đều xác nhận ký tại Văn phòng C tại B không phải tại Bệnh viện B1 như ông L trình bày. Bà P cũng xác nhận ký hợp đồng tặng cho ngày 16/5/2023 tại Văn phòng C tại B không phải tại Bệnh viện B1 như ông L trình bày, chưa có quyết định nào của Tòa án tuyên bố ông bị hạn chế hay mất năng lực hành vi Ông L cho rằng khi ký 02 hợp đồng tặng cho trên trong khi đang ở bệnh viện và trong trạng thái tinh thần không minh mẫn là hoàn toàn không đúng; ông vẫn đi lại bình thường dân sự.

Bà P và Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy đồng tặng cho giữa Nguyễn Ngọc P, Trần Hoàng L với Trần Hoàng Đ lập ngày 16/5/2023 đối với thửa 106 tờ bản đồ 44 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; hủy hợp đồng tặng cho giữa Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L đối với diện tích 305,6m²

thuộc một phần thửa 106 (thửa đất cũ là 127) tờ bản đồ 44 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng ngày 23/5/2023 và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 106 tờ bản đồ 44 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng giữa anh Trần Hoàng Đ với ngân hàng TMCP phát triển thành phố H, chi nhánh L1 tại hợp đồng số 17258/23MN/HĐBĐ.

Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G ông Lại Quang H1 trình bày:

Ngày 29/8/2023, ông Đ thế chấp thửa 106 tờ bản đồ 44 Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1 để vay số tiền 1 tỷ 500 triệu đồng. Hiện nay hợp đồng vay mượn vẫn đang trong thời hạn, phía ông Đ không vi phạm nghĩa vụ.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G đối với thửa đất đối với thửa 106 tờ bản đồ 44 diện tích 1965,4m² xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ngân hàng có ý kiến như sau: Việc đăng ký thế chấp thửa 106 nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định bởi vì tại thời điểm thế chấp thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Do đó ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

- Do hợp đồng vay của ông Đ đối với ngân hàng là chưa đến hạn, ông Đ cũng chưa vi phạm thỏa thuận vay nên ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện gì ông Đ đối với hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp nêu trên ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi ông Đ vi phạm nghĩa vụ vay; không khởi kiện vụ án này.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hợp đồng tặng cho ngân hàng đề nghị yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng L về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn anh Trần Hoàng Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc P, Văn phòng C, Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Nguyễn Ngọc P, ông Trần Hoàng L với anh Trần Hoàng Đ được Văn phòng C công chứng ngày 16/5/2023 và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G với anh Trần Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc P thửa đất 106 tờ bản đồ 44 diện tích 1965,4m² xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L để hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L đối với diện tích 305,6m² thuộc một phần thửa 106 tờ bản đồ 44 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C công chứng ngày 23/5/2023.

3. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông L, anh Đ có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Đ với ông L được Văn phòng C công chứng ngày

23/5/2023 đối với một phần thửa 106 tờ bản đồ 44 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/8/2025, ngày 20/8/2025, đại diện theo ủy quyền bà Cần Thị H và nguyên đơn ông Trần Hoàng L có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023 và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 đối với phần diện tích đất 350,6m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã thay đổi của nguyên đơn với lý do: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà P với anh Đ là hợp đồng tặng cho có điều kiện cụ thể là sau khi tặng cho anh Đ có nghĩa vụ tách thửa tặng cho lại ông L một phần diện tích đất để ông L bán lấy tiền chữa bệnh và anh Đ đã tặng cho lại ông L một phần diện tích đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 nhưng không thực hiện thủ tục đăng ký tách thửa để cấp giấy chứng nhận cho ông L việc tặng cho là hợp pháp; việc thế chấp quyền sử dụng đất của anh Đ là không đúng quy định vì trước thời điểm thế chấp anh Đ đã tặng cho ông L một phần tài sản thế chấp và Tòa án đã thụ lý vụ án về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước thời điểm thế chấp.

Bị đơn anh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023; không đồng ý với việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 đối với phần diện tích đất 350,6m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận việc rút, thay đổi nội dung khởi kiện của ông L; hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023 và công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023, hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày

29/8/2023 đối với phần diện tích đất 350,6m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Hoàng L 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 thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bà Dương Thị Tố N là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc P; ông Đỗ Văn T là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Đỗ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Hoàng L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Nguyễn Ngọc P, ông Trần Hoàng L với anh Trần Hoàng Đ được Văn phòng C chứng thực ngày 16/5/2023.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất đối với thửa đất số 106 (cũ là thửa 127), tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng giữa anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L với được Văn phòng C chứng thực ngày 23/5/2023.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 giữa anh Trần Hoàng Đ với Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G đối với thửa đất số 106 tờ bản đồ 44 diện tích 1.965,4m² xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Nên Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hoàng L:

[4.1] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng:

Ngày 16/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 339900 cho ông Trần Hoàng L, bà Nguyễn Ngọc P đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 16/5/2023, ông Trần Hoàng L, bà Nguyễn Ngọc P với anh Trần Hoàng Đ ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng được Văn phòng C chứng thực ngày 16/5/2023.

Ngày 22/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung biến động tên người sử dụng đất do tặng cho ông Trần Hoàng Đ.

Ngày 23/5/2023, anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất đối với 1 phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng được Văn phòng C chứng thực ngày 23/5/2023. Diện tích tặng cho là 350,6m², trong đó có 75,8m² đất ở nông thôn.

Ngày 24/7/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 923574 cho ông Trần Hoàng Đ đối với thửa đất số 106 (cũ là thửa 127), tờ bản đồ số 44 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (cấp đổi theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất ông Trần Hoàng L, bà Nguyễn Ngọc P với anh Trần Hoàng Đ ngày 16/5/2023).

Theo ông Trần Hoàng L thửa đất số 127, tờ bản đồ số 07 xã L là tài sản chung của ông Đ và bà Nguyễn Ngọc P trong thời kỳ hôn nhân chưa chia khi ly hôn. Lý do ông L ký hợp đồng tặng cho anh Đ ngày 15/3/2023 để anh Đ và bà P làm thủ tục tách thửa và tặng cho lại ông L một phần diện tích đất trên để ông L bán lấy tiền chữa bệnh.

Theo ông Trần Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc P thì ông L, bà P, anh Đ có thống nhất tách thửa đất trên thành 3 phần, bán 1 phần để trả nợ, 2 phần còn lại tặng cho Đ và em Đ là Trần Ngọc Thiên K1, anh Đ phải có trách nhiệm nuôi em gái lúc đó mới 6 tuổi cho đến khi trưởng thành. Ông L không phải cấp dưỡng nuôi con; đồng thời Đ phải có trách nhiệm trả hết phần trả góp xe hơi 7 chỗ nhãn hiệu Innova với số tiền khoảng 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), chiếc xe này hiện ông L đang sử dụng. Tuy nhiên, thời điểm đó do chính sách của UBND tỉnh L không cho tách thửa nên bà P và ông L không tách được thửa đất trên để bán một phần trả nợ. Do vậy, bà P và ông L thống nhất làm thủ tục tặng cho Đ toàn bộ thửa đất 127 cũ tờ bản đồ 07 (thửa mới là 106 tờ bản đồ 44) và Đ phải có trách nhiệm trả toàn khoản nợ của bố mẹ.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 339900, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 923574 thể hiện thửa đất 106 (cũ 127) có diện tích 1.965,4m², trong đó có 300m² đất ở nông thôn, có cạnh tiếp giáp với đường nhựa và theo Hợp đồng tặng cho thể hiện diện tích đất tặng cho là 350,6m², trong đó có 75,8m² đất ở nông thôn nên đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 6 Điều 4 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh L và thuộc trường hợp được tách thửa theo điểm b mục 2 Công văn số 4911/UBND-ĐC ngày 05/7/2022 của UBND tỉnh L về việc tiếp nhận, xem xét giải quyết hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

Do đó, anh Trần Hoàng Đ cho rằng không thực hiện thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận cho ông L theo hợp đồng tặng cho với lý do thời điểm 2023 không tách thửa đất được do chính sách của UBND tỉnh L là không cơ sở.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023 giữa ông Trần Hoàng L, bà Nguyễn Ngọc P với anh Trần Hoàng Đ là hợp đồng tặng cho có điều kiện mặc dù trong hợp đồng không ghi nhận về điều kiện tặng cho nhưng điều

kiện tặng cho được các bên thống nhất là tặng cho anh Đ để anh Đ làm thủ tục tách thửa và tặng cho lại ông L một phần diện tích đất để ông L bán lấy tiền chữa bệnh. Điều này phù hợp với việc anh Đ ký hợp đồng tặng cho lại ông L 1 phần thửa 127 diện tích 350,6m² nêu trên và phù hợp với H2 đồ đo đạc địa chính để tách thửa đất số 127 theo yêu cầu của chủ sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17/4/2023, họa đồ này được lập trước các hợp đồng tặng cho nêu trên. Theo họa đồ địa chính thửa đất thể hiện vị trí tặng cho có tứ cận: Phía đông giáp phần còn lại của thửa 127; phía tây giáp thửa đất số 111; phía nam giáp phần còn lại của thửa 127; phía bắc giáp đường nhựa.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023 giữa ông Trần Hoàng L, bà Nguyễn Ngọc P với anh Trần Hoàng Đ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 giữa anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; các Điều 120, Điều 121, Điều 462, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông L yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho này; tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông L rút yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023 và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 đối với phần diện tích đất 350,6m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023. Bị đơn anh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023. Do đó, cần chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện này và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2023.

Đối việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 của nguyên đơn ông L là phù hợp, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 giữa anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L đối với diện tích 350,6m² thuộc một phần thửa 127 (cũ), tờ bản đồ số 7 (cũ), xã L, mới là thửa đất số 106 tờ bản đồ số 44, xã L, huyện B nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông L có quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22465/23/MN/HĐTD ngày 29/8/2023 giữa ông Trần Hoàng Đ với Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh L1:

Ngày 29/8/2023, anh Đ thế chấp thửa 106 tờ bản đồ 44 Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1 để vay số tiền 1 tỷ 500 triệu đồng. Hiện nay hợp đồng vay mượn vẫn đang trong thời hạn, phía ông Đ không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng vay nên Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp.

Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 147/2023/TLST-DS ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng thể hiện Tòa án đã thụ lý giải quyết về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông Đ vẫn dùng tài sản này để thế chấp Ngân hàng vào ngày 29/8/2023 với lý do anh Đ không biết việc Tòa án thụ lý giải quyết về tranh chấp hợp đồng tặng cho và khi thực hiện hợp đồng tặng cho ngày 16/5/2023 thì ông L đã bàn giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 giữa Ngân hàng với anh Đ là chưa đúng quy định vì anh Đ biết trước thời điểm thế chấp, anh Đ đã tặng cho ông L một phần tài sản thế chấp theo Hợp đồng tặng cho ngày 23/5/2023. Ngoài ra, Ngân hàng cho rằng đã tiến hành thẩm định, xác minh tài sản thế chấp thể hiện ông Đ đang quản lý, sử dụng tài sản này nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Do đó, cần hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 giữa anh Trần Hoàng Đ với Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G đối với diện tích đất 350,6m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 44, xã L, huyện B, nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Trần Hoàng Đ và Ngân hàng TMCP P có quyền, nghĩa vụ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để cập nhật nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4.3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo và chấp nhận việc rút, thay đổi nội dung khởi kiện của ông Trần Hoàng L; hủy, sửa một phần Bản án dân sự sơ số 22/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng thẩm theo nhận định trên.

[5] Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng L:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích và có thông báo cho các đương sự bằng văn bản về hậu quả của việc hủy hợp đồng nhưng các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông L đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc với tổng số tiền là 6.033.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận một phần nên buộc ông L và anh Đ mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Buộc anh Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông L số tiền 3.016.500 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Hoàng L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; anh Trần Hoàng Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Hoàng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng L, hủy, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng. Xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng L với bị đơn anh Trần Hoàng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc P về hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất giữa ông Trần Hoàng L, bà Nguyễn Ngọc P với anh Trần Hoàng Đ được Văn phòng C chứng thực ngày 16/5/2023, số công chứng 2954, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng L với bị đơn anh Trần Hoàng Đ; Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023 giữa anh Trần Hoàng Đ với ông Trần Hoàng L được Văn phòng C chứng thực ngày 23/5/2023, số công chứng 3144, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 350,6m² thuộc một phần thửa 127 (cũ), tờ bản đồ số 7 (cũ), xã L, mới là thửa đất số 106 tờ bản đồ số 44, xã L, huyện B nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Hoàng L, anh Trần Hoàng Đ có quyền, nghĩa vụ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích đất được công nhận theo bản án để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có họa đồ đo đạc địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 17/4/2023, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo bản án)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng L với bị đơn anh Trần Hoàng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P; hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17258/23MN/HĐBĐ ngày 29/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh L1, phòng G với anh Trần Hoàng Đ được Văn phòng C1 chứng thực ngày 29/8/2023, số công chứng 4308, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 350,6m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 44, xã L, huyện B, nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Trần Hoàng Đ và Ngân hàng TMCP P có quyền, nghĩa vụ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để cập nhật nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có họa đồ đo đạc địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 17/4/2023, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo bản án)

4. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Trần Hoàng Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Hoàng L số tiền 3.016.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành xong, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Hoàng L phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 5448 ngày 27/11/2024 và số 7168 ngày 15/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc anh Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hoàng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 3137 ngày 12/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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; Điều 7; Điều 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LD (01);
- TAND khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng (02);
- Phòng TT, KT&THA (02);
- Phòng THA khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng (02)
- Các đương sự (5);
- Lưu AV – HC (03).

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

Đặng Ngọc Bình

