

Bản án số: 81/2026/DS-PT

Ngày 04 - 02 - 2026

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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm, ông Phạm Cao Gia

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 563/2025/TLPT- DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 496/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Hữu T. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, xã P, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Ngọc H; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Chỗ ở hiện nay: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Nay là xã T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Hữu H1: Ông Nguyễn Quốc V; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

3.1. Bà Phan Thị Hồng T1; Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Nay là xã T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.2. Bà Phan Thị Thanh T2; Địa chỉ: Đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.3. Ông Phan Hữu T3; Địa chỉ: Số E L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.4. Văn phòng C2; Địa chỉ: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.5. Ông Phan Đình T4, bà Hoàng Thị Ánh T5; Địa chỉ: Tổ dân phố B, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.6. Văn phòng C3; Địa chỉ: Số A N, xã K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Phan Hữu T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:* Hộ gia đình ông Phan Hữu T gồm có: ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, và các con là ông Phan Hữu T, bà Phan Thị Thanh T2, bà Phan Thị Hồng T1, ông Phan Hữu T3. Quá trình chung sống hộ gia đình ông T có tạo lập được lô đất với diện tích 21.230m², cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/08/1993 bao gồm 03 thửa đất: thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 1980m²; thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 12, diện tích 16550m² và thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 11, diện tích 2700m²; cả 03 thửa đất trên tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình chuyển nhượng cho ông Q, ông C1, ông T6 và tặng cho ông Phan Hữu T3, diện tích còn lại đất số 103 (cũ 49), tờ bản đồ số 82 (cũ T), diện tích 549,7 m², trong đó: 200m² đất ở 349,7m² đất cà phê, tại địa chỉ: Thôn T 3, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Riêng đối với thửa đất mà hộ gia đình ông T chuyển nhượng cho ông C1 thì ông T được ký giấy tờ chuyển nhượng, đối với các thửa đất chuyển nhượng cho ông T6, Ông Q thì ông T không biết và không được ký giấy tờ chuyển nhượng. Đến năm 2005 ông Phan Hữu H1 tự ý làm thủ tục cấp lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486142, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 533m², cấp ngày 21/01/2005 mang tên hộ ông Phan Hữu H1. Đến năm 2020 được cấp lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 760118, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 533m², cấp ngày 12/04/2020 hộ ông Phan Hữu H1. Đến 02/12/2020

cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, thửa đất số 105 (cũ 49), tờ bản đồ 02 (07 cũ) diện tích 549,7m², mang tên hộ ông Phan Hữu H1.

Nay qua tìm hiểu ông T mới được biết, quá trình gia đình ông T sử dụng lô đất trên ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C đã tự ý làm các thủ tục cấp đổi lại bìa từ năm 2005 đến 2020 sau đó tách thửa không thông qua ý kiến của ông T và ông Phan Hữu T3. Đến ngày 18/12/2020 ông Phan Hữu H1, Bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2, bà Phan Thị Hồng T1 tự ý làm thủ tục đo đạc lại, tách thửa theo trích lục bản đồ địa chính số 1583/TL-CNKBU do chi nhánh V1 đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 14/12/2020, thửa đất có sự thay đổi như sau: thửa đất 103 được tách ra thành thửa đất số 467, 468, 469, tờ bản đồ địa chính 82, diện tích 549,7 m² (200m² đất ở, 349,7m² đất cà phê). Sau đó ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2, bà Phan Thị Hồng T1 tự ý thỏa thuận làm thủ tục tặng cho hai người em của ông T là: bà Phan Thị Thanh T2, bà Phan Thị Hồng T1 không thông qua ông T; trong khi ông T và ông Phan Hữu T3 cùng là thành viên hộ gia đình và là con ruột của ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C; việc làm trên là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Cụ thể ngày 18/12/2020, ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C và bà Phan Thị Hồng T1 tự thỏa thuận tặng cho bà Phan Thị Thanh T2 thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82, diện tích 211,5m²; ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C và bà Phan Thị Thanh T2 tặng cho bà Phan Thị Hồng T1 thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82, diện tích 213,9m². Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 82, với diện tích 124,3m², còn lại vẫn do ông Phan Hữu H1 đứng tên, thửa đất này ông T đã xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định từ trước đến nay.

Nhận thấy, nguồn gốc thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình ông T, ông T có công sức đóng góp tạo lập lên thửa đất trên. Sau quá trình tặng cho, chuyển nhượng một phần, cấp đổi lại bìa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C đã tự ý làm các thủ tục cấp lại bìa, và tách thửa tặng cho bà Phan Thị Thanh T2, bà Phan Thị Hồng T1 mà không thông qua ý kiến của ông T, ông T cũng không được ký bất cứ văn bản giấy tờ nào đối với việc tặng cho tài sản trên. Như vậy, việc ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C tự ý tặng cho bà Phan Thị Thanh T2, bà Phan Thị Hồng T1 đối với các thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình, mà không được sự đồng ý của ông T và ông Phan Hữu T3 là trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, ông T làm đơn khởi kiện ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C đến Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Tuyên huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Hồng T1 và bà Phan Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C2; đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82, diện tích 211,5m²; được tách ra từ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1; hiện đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk.

+ Tuyên huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2 và bà Phan Thị Hồng T1, được công chứng tại Văn phòng C2; đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82, diện tích 213,9m²; được tách ra từ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1; hiện đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lại Thị Kim C, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Hữu H1 là ông Nguyễn Quốc V trình bày:*** Ngày 25/8/1993 vợ chồng ông H1 được nhà nước là Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp một số diện tích đất 21.230m² gồm thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 1980m²; thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 12, diện tích 16550m²; thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 11, diện tích 2700m² cả 03 thửa đất trên tại xã P (nay là tổ dân phố B, xã P); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 926669, do UBND huyện K cấp ngày 25/8/1993, đứng tên ông Phan Hữu H1. Thửa đất này là nhà nước cấp cho vợ chồng ông H1. Vợ chồng ông H1 có 04 người con gồm: Phan Hữu T3, Phan Hữu T, Phan Thị Hồng T1, Phan Thị Thanh T2. Khoảng năm 1998, vợ chồng ông H1 có 8,5 mét đất mặt đường, 60 mét chiều dài, có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 cho vợ chồng của ông Phan Hữu T, bà Võ Thị Thu T7 ở; khi đó vợ chồng ông T đã tách hộ khẩu ra khỏi hộ khẩu của ông Phan Hữu H1. Tuy nhiên, ông H1 chưa tách thửa để sang tên cho ông T. Sau đó, vợ chồng ông T chung sống không hòa thuận, ông T có người phụ nữ khác nên vợ chồng ly hôn. Đến năm 2004, ông T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Võ Văn C1, do khi đó ông H1 chưa tách thửa đứng tên ông T nên khi chuyển nhượng cho ông C1 thì vợ chồng ông H1, bà C đứng ra làm giấy tờ và có viết thêm 01 tờ giấy tay thỏa thuận, có

chữ ký của ông Phan Hữu T. Sau đó, vợ chồng ông H1 tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất phía sau nhà cho ông Q, ông T6. Trong khoảng thời gian đó, vợ chồng ông H1 tiếp tục cho con trai là ông Phan Hữu T3 một phần đất với diện tích 8,5 mét ngang x 60 mét dài (đã tách thửa sang tên cho ông T3). Sau khi tách thửa, chuyển nhượng cho những người trên thì ông H1 làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486142, ngày 21/01/2005, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1. Lúc bấy giờ, hộ gia đình ông H1 chỉ còn 04 người gồm: ông Phan Hữu H1 là chủ hộ, bà Lại Thị Kim C là vợ ông H1 và 02 con gái là chị Phan Thị Hồng T1 và Phan Thị Thanh T2. Khoảng năm 2013 - 2014 khi ông T thuê nhà trọ ở thì các em gái là T1 và T2 thấy tội nên về xin vợ chồng ông H1 cho ông T về thuê một phần đất để mở nhà trẻ ở, sinh sống với vợ mới tại thửa 469, tờ bản đồ số 82, diện tích 124,3m² được tách ra từ thửa đất trên của vợ chồng ông H1. Ông T có xây 01 căn nhà cấp 4 vào khoảng năm 2014, em gái Phan Thị Hồng T1 còn cho vay 30.000.000 đồng để làm nhà. Hiện nay ông T đang ở căn nhà đó, không chịu bàn giao lại đất và cũng không trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông H1. Việc thuê đất chỉ nói miệng với nhau chứ không lập thành văn bản. Năm 2020, do tuổi cao, sức yếu vợ chồng ông H1 không có chi phí để điều trị bệnh thì các con gái đứng ra chăm sóc 02 ông bà, lo mọi chi phí bệnh tật, sinh hoạt và trả nợ cho vợ chồng ông H1. Vì lẽ đó, vợ chồng ông H1 quyết định tặng cho các con gái là Phan Thị Hồng T1 và Phan Thị Thanh T2 các thửa đất 467 (213,9m²) và 468 (211,5m²), tờ bản đồ 82. Tháng 4 năm 2024, ông T có đơn khởi kiện ông Phan Hữu H1 và bà Lại Thị Kim C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk tuyên hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 467 (213,9m²) và số 468 (211,5m²), tờ bản đồ 82, việc này ông H1, bà C không đồng ý. Kính đề nghị Tòa án xem xét, xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phan Đình T4, bà Hoàng Thị Ánh T5 trình bày:** Vào ngày 24/6/2024 chúng tôi là người mua các thửa đất số 467 và 468 (tách ra từ thửa 103), tờ bản đồ số 82, địa chỉ xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích lần lượt là: 213,9m² (60m² đất ở và 153,9m² đất trồng cây hàng năm khác) và 211,5m² (80m² đất ở và 131,5m² đất trồng cây hàng năm khác). Hai thửa đất này nguyên thuộc quyền sử dụng của Hộ ông Phan Hữu H1, sau đó ông H1 tặng cho các con gái của mình là chị Phan Thị Hồng T1 và Phan Thị Thanh T2. Hiện nay đã được sang tên cho vợ chồng tôi trên giấy tờ

nhưng chưa thực hiện được việc bàn giao đất cho nhau nên chưa hoàn thành việc chuyển nhượng. Đến tháng 8 năm 2024, tôi mới biết việc ông Phan Hữu T khởi kiện ông Phan Hữu H1 và bà Lại Thị Kim C (là ba, mẹ ruột của ông T), yêu cầu TAND huyện Krông Búk giải quyết việc hủy các hợp đồng tặng cho giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C cho bà Phan Thị Hồng T1 thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82 và cho bà Phan Thị Thanh T2 thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82. Theo tôi được biết thì kể từ thời điểm ngày 11/8/2004, ông Phan Hữu T đã không còn là thành viên trong hộ gia đình của ông Phan Hữu H1 vì đã tách khẩu. Do đó, đến thời điểm năm 2024, tôi nhận chuyển nhượng các thửa đất 467 và 468 thuộc tờ bản đồ số 82 thì không cần ý kiến, chữ ký của ông Phan Hữu T vì ông T không có quyền liên quan đến các thửa đất này. Việc ông T kiện ông H1 và bà C để yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho nêu trên thì tôi nhận thấy là không có cơ sở, ông T không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự hiện hành. Vì vậy, đối với vụ án này, tôi có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong vụ việc này. Ngoài ra, tôi xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm nếu có của vụ án.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu T3 trình bày có nội dung:** Tôi là con của ông Phan Hữu H1; trong việc tranh chấp hợp đồng tặng cho đất của ông H1 thì tôi không hề biết, cũng không hề ký gì hết. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hồng T1, bà Phan Thị Thanh T2 trình bày có nội dung:** Tôi là con của ông Phan Hữu H1 và bà Lại Thị Kim C, ba mẹ tôi sinh được 04 người con là Phan Hữu T3, Phan Hữu T, Phan Thị Hồng T1 và Phan Thị Thanh T2. Ngày 25/8/1993 ba mẹ tôi được nhà nước là Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp một số diện tích đất 21.230m² gồm thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 1980 m²; thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 12, diện tích 16550 m²; thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 11, diện tích 2700 m² cả 03 thửa đất trên tại xã P (nay là tổ dân phố B, thị trấn P), huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 926669, do UBND huyện K cấp ngày 25/8/1993, đứng tên ông Phan Hữu H1. Khoảng năm 1998, ba mẹ tôi có 8,5 mét đất mặt đường, 60 mét chiều dài, có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 cho vợ chồng của ông T, chị Võ Thị Thu T7 ở; khi đó vợ chồng ông T đã tách hộ khẩu ra khỏi hộ khẩu của ông Phan Hữu H1. Tuy nhiên, ba mẹ tôi chưa tách thửa để sang tên cho

ông T. Sau đó, vợ chồng ông T chung sống không hòa thuận, ông T có người phụ nữ khác nên vợ chồng ly hôn. Đến năm 2004, ông T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Võ Văn C1, do khi đó ba mẹ tôi vì chưa tách thửa sang tên cho ông T nên khi chuyển nhượng cho ông C1 thì ba mẹ tôi đứng ra làm giấy tờ và có viết thêm 01 tờ giấy tay thỏa thuận, có chữ ký của ông T. Thời gian sau, ba mẹ tôi tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất phía sau nhà cho ông Q, ông T6. Trong khoảng thời gian đó, ba mẹ tôi tiếp tục cho con trai là ông T3 một phần đất với diện tích 8,5 mét ngang x 60 mét dài (đã tách thửa sang tên cho ông T3). Sau khi tách thửa chuyển nhượng cho những người trên thì ba tôi là ông H1 làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486142, ngày 21/01/2005, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1. Lúc bấy giờ, hộ gia đình tôi chỉ còn 04 người gồm: ông Phan Hữu H1 là chủ hộ, bà Lại Thị Kim C là vợ của ông H1 và 02 con gái là chị Phan Thị Hồng T1 và Phan Thị Thanh T2. Khoảng năm 2013, 2014 khi ông T thuê nhà trọ ở thì các em gái thấy tôi nên về xin ba mẹ cho ông T về thuê một phần đất để mở nhà trẻ ở, sinh sống với vợ mới tại thửa 469, tờ bản đồ số 82, diện tích 124,3 m² (được tách ra từ thửa đất trên của ba mẹ tôi). Ông T có xây 01 căn nhà cấp 4 vào khoảng năm 2014, tôi (T1) còn cho ông T vay 30.000.000 đồng để làm nhà. Hiện nay ông T đang ở căn nhà đó, không chịu bàn giao lại đất và cũng không trả tiền thuê đất cho ba mẹ tôi. Việc thuê đất chỉ nói miệng với nhau chứ không lập thành văn bản. Năm 2020, do tuổi cao, sức yếu ba mẹ tôi không có chi phí để điều trị bệnh thì các con gái đứng ra chăm sóc 02 người, lo mọi chi phí bệnh tật, sinh hoạt và trả nợ cho ba mẹ. Vì lẽ đó, ba mẹ tôi quyết định tặng cho các con gái là Phan Thị Hồng T1 và Phan Thị Thanh T2 các thửa đất 467 (213,9 m²) và 468 (211,5 m²), tờ bản đồ 82. Tháng 4 năm 2024, ông T có đơn khởi kiện ba tôi là ông Phan Hữu H1 và mẹ tôi là bà Lại Thị Kim C yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 467 (213,9 m²) và số 468 (211,5 m²), tờ bản đồ 82, việc này tôi không đồng ý. Kính đề nghị Tòa án xem xét, xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C2 trình bày có nội dung:** Ngày 18/12/2020, Văn phòng C2 có thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 4824, quyển số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2, bên nhận tặng cho chị Phan Thị Hồng T1; tặng cho đối với quyền sử

dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82, diện tích 213,9m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VC 785904 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020. Ngày 18/12/2020, Văn phòng C2 có thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 4825, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, chị Phan Thị Hồng T1 với bên nhận tặng cho chị Phan Thị Thanh T2; tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82, diện tích 211,5m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VC 785904 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020. Việc công chứng 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng C2 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Văn phòng C2 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và các phiên xét xử.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C3 trình bày có nội dung:*** Ngày 06/7/2023, Văn phòng C3 có thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bên nhận tặng cho chị Phan Thị Hồng T1; tặng cho đối với quyền sử dụng thửa đất số 469, tờ bản đồ số 82, diện tích 124,3m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 149732 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/01/2021. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng C3 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia uỷ quyền hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Văn phòng C3 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và các phiên xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T về việc tuyên huỷ 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Hồng T1 và bà Phan Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C2; đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82, diện tích 211,5m² (toạ lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk); được tách ra từ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2 và bà Phan Thị Hồng T1, được công chứng tại Văn phòng C2; đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82, diện tích 213,9m² (toạ lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk); được tách ra từ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1; đất toạ lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Phan Hữu T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX

căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu T – giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Hữu T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm lần thứ hai, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Hội đồng xét xử xé căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu T, HĐXX thấy rằng:

Nguyên đơn ông T yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Hồng T1 và bà Phan Thị Thanh T2 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2 và bà Phan Thị Hồng T1; Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Ngày 18/12/2020, ông Phan Hữu H1 và bà Lại Thị Kim C đã lập các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 467 cho bà Phan Thị Hồng T1 và thửa đất số 468 cho bà Phan Thị Thanh T2. Các hợp đồng này được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C2, đúng hình thức theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông Phan Hữu H1 và bà Lại Thị Kim C là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Về nội dung: Xét nguồn gốc của thửa đất số 467 và 468, tờ bản đồ số 82, tại tổ dân phố B, xã P, tỉnh Đắk Lắk:

Năm 1993, ông Phan Hữu H1 được cấp quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 1980m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 25/8/1993, đứng tên ông Phan Hữu H1, tại thôn T 3, xã P, huyện K nay là Tổ dân phố B, xã P. Đến năm 2005, do chuyển nhượng và tặng cho một phần diện tích thửa đất số 49 nên sau khi chuyển nhượng và tặng cho đất thì ông H1 đã làm thủ tục cấp đổi,

cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 07, diện tích 553m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 486142 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 21/01/2005 đứng tên hộ ông Phan Hữu H1.

Năm 2020 ông H1 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 49, tờ bản đồ số 07 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VC 769118 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2020 đứng tên hộ ông Phan Hữu H1; và tiếp tục cấp đổi thành thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, diện tích 549,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VC 785904 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020 đứng tên hộ ông Phan Hữu H1.

Sau đó, ông H1 tách thửa đất số 49 thành 03 thửa gồm: Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82, diện tích 213,9m²; Thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82, diện tích 211,5m²; Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 82, diện tích 124,3m² theo Trích lục bản đồ địa chính số 1583/TL-CNKBƯ ngày 14/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Ngày 18/12/2020, ông H1, bà C, bà T2 lập Hợp đồng tặng cho thửa đất số 467 cho bà T1 và ông H1, bà C, bà T1 lập Hợp đồng tặng cho thửa đất số 468 cho bà T2 tại Văn phòng C2.

Như vậy, thửa đất số 467 và thửa đất số 468 được tách ra từ diện tích của thửa đất số 103 (trước đây thửa đất 103 nằm trong diện tích thửa đất 49 mà ông H1 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất), tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 49 vào năm 1993 thì Ủy ban nhân dân huyện K chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu H1; không công nhận cho hộ gia đình. Hơn nữa, vào năm 2005 thửa đất số 49 có thay đổi về diện tích đất nên ngày 21/01/2005 Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Hữu H1, tại thời điểm này ông Phan Hữu T và ông Phan Hữu T3 đã tách khỏi khẩu từ ngày 11/08/2004. Do đó khi ký 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 467, số 468 ngày 18/12/2020 thì chỉ có ông H1, bà C, bà T1, bà T2, không có sự tham gia của ông T, ông T3 là phù hợp; việc ông T cho rằng ông H1 tách thửa, tặng cho đất khi chưa được sự đồng ý của ông T là thành viên trong hộ gia đình là không có căn cứ.

Ông Phan Hữu T cho rằng thửa đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình và ông có công sức đóng góp tạo lập. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc mình có đóng góp tài chính, công sức trực tiếp để tạo lập thửa đất được Nhà nước cấp năm 1993. Trong khi đó, đất có nguồn gốc do Nhà nước cấp cho ông Phan Hữu H1; mọi quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đất đều do ông H1 và bà C thực hiện.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Hồng T1 và bà Phan Thị Thanh T2 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2 và bà Phan Thị Hồng T1 là đúng quy định của pháp luật là phù hợp.

Do đó không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Hữu T – giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì không được chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Hữu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Hữu T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T về việc tuyên huỷ 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Hồng T1 và bà Phan Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C2; đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 82, diện tích 211,5m² (toạ lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk); được tách ra từ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2020 giữa ông Phan Hữu H1, bà Lại Thị Kim C, bà Phan Thị Thanh T2 và bà Phan Thị Hồng T1, được công chứng tại Văn phòng C2; đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 82, diện tích 213,9m² (toạ lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk); được tách ra từ thửa đất số 103, tờ bản đồ số 82, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 785904, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/12/2020, đứng tên hộ ông Phan Hữu H1; đất toạ lạc tại xã P, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Hữu T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.250.000 đồng (đã chi phí xong).

[3] Về án phí DSST:

Bị đơn ông Phan Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0006234 ngày 09/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đắk Lắk.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000594 ngày 04/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND khu vực 8 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 8 - Đắk Lắk ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Triết