TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 333/2025/DS-PT
Ngày: 17/11/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà Chi – Thư ký Tòa án, Toà 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 17 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 260/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 493/2025/QĐ-PT ngày 27/10/2025 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn N, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

***Bị đơn*:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn N, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lương Thị N1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn N, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn.

(Tất cả các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày*:

Vào năm 1994 ông được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, 71, 8 thuộc tờ bản đồ 249c, đất tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vào năm 2006 ông có cho em gái bà N một mảnh đất khoảng 20m mặt đường ngang x chiều dài 35m đất tọa lạc thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng) thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 249c. Việc tặng cho không lập thành giấy tờ. Khi tặng cho thì ông thống nhất trao đổi ông chỉ cho đất nông nghiệp không cho đất ở (thổ cư). Sau đó bà N tự ý đi kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tự ý tách chuyển đất ở thuộc quyền sử dụng của ông là 100m² sang cho bà N. Sau khi phát hiện sự việc ông đã nhiều lần yêu cầu bà N phải trả lại đất ở vì đất ở ông không cho bà N. Tuy nhiên bà N không hợp tác, thách thức ông đi khởi kiện. Theo như ông tìm hiểu giá trị đất ở (thổ cư) hiện nay đối với 100m² sẽ tương ứng 130.000.000 đồng.

Do đó ông làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông số tiền là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) tương ứng với giá trị 100m² đất ở (thổ cư) mà bà N đã tự ý tách lấy của ông. Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

** Bị đơn Nguyễn Thị N trình bày:* Bố bà là ông Nguyễn Văn K (đã mất), mẹ là bà Nguyễn Thị Lê . Bố mẹ bà có 08 người con. Ông Nguyễn Văn T là anh trai của bà.

Khoảng năm 1993, bố mẹ bà có chia cho 08 anh chị em mỗi người một phần đất để làm nhà ở. Phần đất của bà giáp với đất của anh Nguyễn Văn T1. Sau khi phân chia đất xong thì bố mẹ bà có xây cho bà 0 căn nhà cấp 4 để bà mở tiệm may quần áo.

Năm 2006, bà đi làm thủ tục đăng ký kê khai QSDĐ thì mới biết là ông T đã làm trước và được cấp giấy CNQSDĐ trùm qua đất của bà và đất của ông T1. Vì vậy ông T phải làm thủ tục tặng cho QSDĐ cho bà và ông T1. Ngày 23/11/2006, bà cùng ông T đến UBND xã P để làm thủ tục. Ông T có làm đơn cho đất viết tay. Trong đơn ghi rõ "Năm 1993 tôi có cho em tôi là Nguyễn Thị N 01 lô đất làm nhà ở", đơn có xác nhận của UBND xã P.

Ngày 20/12/2006, anh em bà đến UBND xã P lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bên tặng cho là ông T còn bên được tặng cho là bà và chồng bà là ông Vũ Văn H. Trong hợp đồng này thể hiện rõ: Ông Thuận tặng cho vợ chồng bà: "một phần thửa đất số 41 (thửa mới là 251) tờ bản đồ 249c, diện tích 532 m². Mục đích sử dụng: ONT+CLN.

Tài sản gắn liền với đất là: Nhà xây, diện tích xây dựng là 100 m² hợp đồng đã được UBND xã P chứng thực số 25 quyển số 01/06/TP/CC - SCC/HĐGD cùng ngày.

Năm 2007, vợ chồng bà được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Năm 2011, bà và ông H ly hôn về phần tài sản, ông bà tự chia, trong đó bà nhận phần căn nhà và thửa đất đã được tặng cho nêu trên.

Năm 2013, bà làm thủ tục đổi giấy chứng nhận QSDĐ từ tên bà và ông H sang tên một mình bà. Ngày 08/3/2013, bà được UBND huyện L cấp đổi cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 570457. Thửa đất số: 251 tờ bản đồ số 41, Diện tích: 385 m², Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (485 m²); đất ở tại nông thôn (100 m²). Bà đã sử dụng đất này ổn định từ năm 1993 đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn T khởi kiện ra Toà án cho rằng bà tự ý lấy 100 m² đất thổ cư của ông T và yêu cầu bà phải trả cho ông T trị giá đất thổ cư 100 m² = 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) thì bà không đồng ý. Lý do: đất là của bố mẹ bà cho bà. Bà đã xây nhà ở trước khi ông T kê khai đăng ký QSDĐ (trùm qua phần diện tích đất của bà). Khi ông T làm thủ tục tách thửa trả lại đất cho bà bằng Hợp đồng tặng cho QSDĐ, đã ghi rõ có 100 m² đất xây dựng. Hợp đồng này ông T tự nguyện ký kết, không ai ép buộc. Vì vậy bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay trình bày gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị N1 trình bày:* Bà thống nhất nội dung theo đơn khởi kiện và lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn T và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và tổ chức hòa giải theo quy định nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng đã xử:

"Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông số tiền là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) tương ứng với giá trị 100m² đất ở (thổ cư)."

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04/9/2025, ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng theo hướng buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông số tiền là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) để ông T tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên kháng cáo; bà Nguyễn Thị N giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị

Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm; bà Lương Thị N1 thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

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. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

Đơn kháng cáo của người kháng cáo (nguyên đơn) nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng, tương đương với giá trị 100m^2 đất thổ cư. Vì nguyên đơn cho rằng chỉ thỏa thuận miệng cho bị đơn một phần diện tích đất khoảng 500m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 249c nhưng khi bị đơn làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định pháp luật đất đai thì bị đơn đã tự ý chuyển 100m^2 đất thổ cư đã được nhà nước công nhận cho gia đình nguyên đơn, giá trị tương đương với số tiền 130.000.000 đồng.

[2.2]. Tuy nhiên các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 20/12/2006, nguyên đơn có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn và đã được UBND xã P, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 25, quyển số 01/06 TP/CC-SCC/HĐGD (bút lục 22, 23) có nội dung: *"Bên tặng cho ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị N1, bên được tặng cho ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N; hai bên đồng ý thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau: QSD đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất số B413296 do UBND huyện L cấp ngày 20/10/1994 cụ thể: Một phần thửa 41, thửa số mới 251 tờ bản đồ 249c tại thôn N, xã P; diện tích 532m^2, mục đích sử dụng ONT+CLN, nguồn gốc đất mẹ cho trước năm 1975; tài sản trên đất là nhà xây cấp 4, diện tích xây dựng 100m^2 và vườn cây lâu năm 432 m^2..."*.

Mặt khác, theo đơn cho đất lập ngày 23/11/2006 đã được UBND xã P xác nhận do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng thể hiện: *"tôi tên Nguyễn Văn T..., nay tôi làm đơn này trình lên quý cấp năm 1993 tôi có cho em gái tôi là Nguyễn Thị N một lô đất làm nhà ở sổ đỏ nêu trên, theo mặt đường rộng 20m, dài 35m giáp ranh với anh tôi Nguyễn Văn T1 để hợp pháp chủ quyền đất nhà ở trên lô đất này..."* và đã được UBND xã xác nhận nội dung: *"ông Nguyễn Văn T cho em gái là Nguyễn Thị N2 đất ở và đất sản xuất*

nông nghiệp tại một phần thửa 41 (thửa mới 215) tờ bản đồ 249c diện tích 532 m^2 là đúng".

[2.3]. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn có xác lập bằng văn bản và thể hiện rõ diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm và đã được chính quyền địa phương chứng thực. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Từ những nhận định, phân tích nêu trên xét thấy tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên HĐXX phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0003016 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 459 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 45 của Luật đất đai năm 2024).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông số tiền là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) tương ứng với giá trị 100m² đất ở (thổ cư).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền là 6.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền 3.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005530 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng). Ông Nguyễn Văn T còn phải nộp số tiền là 2.950.000 đồng (hai triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003016 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GĐKT, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 3 - Lâm Đồng (02);
- Phòng THADS khu vực 3 - Lâm Đồng (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (04).

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

(đã ký)

Nguyễn Anh Ửng