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

Bản án số: 216/2025/DS-PT
Ngày: 04-12-2025
V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hạng và ông Trần Hữu Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Tường Vi - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà Võ Thị Thái Bình- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 04 tháng 12 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2025/QĐ-PT ngày 20/11/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tô Thị S, sinh năm: 1929 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P, sinh năm: 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị Đang, sinh năm: 1966. (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1975. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã Ninh P, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng T (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tô Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn P trình bày:

Bà Tô Thị S với bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T có mối quan hệ là mẹ con với nhau.

Về nguồn gốc thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 20a, diện tích 473m^2 tại thôn Phước Lợi, xã Phước Thuận, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận là do bà Tô Thị S với chồng là ông Lê Văn C (đã chết năm 2018) nhận chuyển nhượng trước năm 1975, tên người sang nhượng thì không nhớ do thời gian đã lâu.

Sau khi ông Lê Văn C chết, thì bà Tô Thị S và các con có đến Văn phòng Công chứng Lê Vi để làm văn bản phân chia tài sản thừa kế vào năm 2021, nội dung văn bản là các con đồng ý nhường lại kỷ phần thừa kế cho bà Tô Thị S, bà Lê Thị L và bà Lê Thị A. Bà Tô Thị S nhận thửa đất số 1012, bà L nhận thửa đất số 1013, bà A nhận thửa đất số 1017. Sau khi lập văn bản phân chia tài sản thừa kế thì bà Tô Thị S, bà Lê Thị L, bà Lê Thị A đã đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Tô Thị S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 396651, ngày 11/3/2022 mang tên bà Tô Thị S.

Đến tháng 5 năm 2022 thì bà Tô Thị S có nhận chuyển nhượng lại một phần thửa đất cho bà Lê Thị Đ 01 lô với giá 50.000.000 đồng và cho bà Lê Thị T 01 lô với giá 50.000.000 đồng. Bà Lê Thị T và bà Lê Thị Đ hẹn đến tháng 10 năm 2023 sẽ giao tiền cho bà Tô Thị S. Khi các bên thỏa thuận sang nhượng đất có làm giấy viết tay và có ông Trần Hữu Đ là người chứng kiến ghi họ tên.

Khi làm giấy viết tay xong thì bà Tô Thị S giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ. bà Lê Thị T đi làm thủ tục tách thửa nhưng sau đó bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T lại nhờ soạn sẵn văn bản mang đến nhà Tô Thị S ký và nói ký để tách thửa, bà Tô Thị S không đọc mà chỉ ký vào văn bản đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T mang đến nhà. Do bà Tô Thị S

tuổi đã già nên mắt kém, văn bản thì chữ nhỏ, tinh thần có lúc không được minh mẫn. Văn phòng công chứng T lợi dụng bà Tô Thị S đi nhận thuốc hàng tháng ở bệnh viện tỉnh Ninh Thuận nên đi theo bà Tô Thị S và yêu cầu Bệnh viện tỉnh Ninh Thuận khám sức khỏe cho bà Tô Thị S nhưng Bệnh viện tỉnh Ninh Thuận không dám vì vậy Văn phòng công chứng T mang hồ sơ khám sức khỏe hủy bỏ.

Từ khi bà Tô Thị S làm giấy bán đất cho đến nay bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị Th không chịu giao tiền cho bà Tô Thị S mà bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 358994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp vào ngày 14/6/2022 đứng tên đồng sở hữu với bà Tô Thị S.

Nay bà Tô Thị S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T lập ngày 13/5/2022 với lý do bị lừa dối vì bà Tô Thị S không có đến Văn phòng công chứng T để ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị Th. Còn chữ ký và chữ viết trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng là của bà Tô Thị S nhưng mà đó là Văn phòng công chứng T lợi dụng bà Tô Thị S tuổi đã già, mắt kém, tinh thần không được minh mẫn để đưa cho bà Tô Thị S ký.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Bị đơn bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T vắng mặt không có lý do dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày:

Vào ngày 13/5/2022 bà Tô Thị S có đến Văn phòng công chứng Thuận Nam để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong quá trình ký kết có bà Tô Thị S, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T tham gia và có sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng T. Đồng thời tại Văn phòng công chứng T chưa bố trí được camera nếu có thì thời hạn 02 năm không còn dữ liệu lưu trữ.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được nhân viên Văn phòng soạn thảo trực tiếp, các bên có đọc lại và ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng T.

Việc bà Tô Thị S, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, điều này được khẳng định tại lời chứng của Công chứng viên.

Việc giao kết hợp đồng được thực hiện theo đúng quy trình của Luật Công chứng. Thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/5/2022

bà Tô Thị S không mắc bệnh tâm thần theo giấy chứng nhận sức khỏe số 920/BVT-KHTH ngày 27/4/2022 của Bệnh viện tỉnh Ninh Thuận.

Theo quy định của Luật công chứng thì không nhất thiết phải điểm chỉ, khi công chứng viên thấy cần thiết để bảo vệ quyền lợi cho các bên thì mới tiến hành điểm chỉ, khi điểm chỉ thì sử dụng ngón trỏ phải, nếu không điểm chỉ được ngón trỏ phải thì điểm chỉ ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào của bàn tay nào. Vì lẽ đó các bên đều điểm chỉ bằng ngón trỏ phải nên trong hợp đồng tặng cho không ghi điểm chỉ ngón nào.

Các giấy tờ liên quan đến việc giao kết hợp đồng là hợp pháp. Các bên giao kết hợp đồng không đề cập đến việc mua bán thửa đất số 1012 bằng giấy viết tay và họ mua bán bằng giấy viết tay có hay không Văn phòng không thể biết được.

Văn phòng công chứng T không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1942, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2022.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa) quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, các Điều 92, 147, 165, các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 457, Điều 458, 459 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T lập ngày 13/5/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/7/2025, nguyên đơn bà Tô Thị S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST

ngày 18/6/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị Sâm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà phát biểu ý kiến:

-Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8- Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* là phù hợp.

[3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự: Các bị đơn bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Tô Thị S đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét phúc thẩm thấy:

Bà Tô Thị S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Thuận Nam lập ngày 13/5/2023 với lý do bị lừa dối vì bà Tô Thị S không đến Văn phòng công chứng T để ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Thuận Nam lợi dụng bà Tô Thị S tuổi đã già, mắt kém, tinh thần không được minh mẫn để đưa cho bà Tô Thị S ký:

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T lập ngày 13/5/2022 đối với thửa đất 1012, tờ bản đồ số 20a, diện tích 473m^2 giữa bên tặng cho là bà Tô Thị S với bên được tặng cho là Lê Thị Đ, bà Lê Thị T, xét thấy: Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng tặng cho được bà S thừa nhận là của mình. Theo Văn phòng công chứng T trình bày ngày 13/5/2022 các bên có đến Văn

phòng công chứng để ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng T, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cho các bên. Văn phòng công chứng T đã cung cấp Giấy chứng nhận sức khỏe số 920/BVT-KHTH ngày 27/4/2022 của Bệnh viện tỉnh Ninh Thuận, xác nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng (13/5/2022), bà S không mắc bệnh tâm thần hoặc bệnh khác làm mất khả năng nhận thức, làm chủ hành vi. Như vậy về hình thức hợp đồng tặng cho phù hợp theo Điều 457, điều 459 Bộ luật dân sự, Điều 42 Luật công chứng năm 2014. Về nội dung: việc bà S ký hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng tặng cho đã phát sinh hiệu lực và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu cho bà S, bà Đ và bà T.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật, tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn không xuất trình thêm được chứng cứ mới để chứng minh bị lừa dối, ép buộc khi ký hợp đồng tặng cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hoà).

[5] Án phí: Bà Tô Thị S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hoà).

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, các Điều 92, 147, 148, 165, 271, 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điề 119, Điều 457, Điều 458, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T lập ngày 13/5/2022.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Tô Thị S phải chịu số tiền 5.044.000 đồng (Năm triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) chi phí thẩm định, định giá và trích lục bản đồ địa chính. Bà Tô Thị S đã nộp đủ.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tô Thị Sâm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- TAND khu vực 8 – Khánh Hoà;
- Phòng THADS khu vực 8 – Khánh Hoà;
- Phòng GĐ, KT, TTr &THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP.

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

Trần Thị Thu Hằng