

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 609/2026/DS-PT

Ngày: 02-7-2026

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Hương

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 345/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 590/2026/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Kim Q, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số F ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên lạc: Bệnh viện Y học cổ truyền tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Bà Đặng Kim Q, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số F ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện trình bày:*

Trước đây, bà Nguyễn Thị B đứng tên sở hữu thửa 04 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long, diện tích 2.821,9m², phần đất này có nguồn gốc từ cha mẹ tặng cho. Trên đất có cây trồng và căn nhà do bà B xây trước năm 2000.

Bà B sống 01 mình, không chồng, không con, không biết chữ. Trước đây bà B có thỏa thuận bằng lời nói là để cho em ruột là bà Nguyễn Thị H thừa kế thửa đất này nhưng với điều kiện là bà H phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà B đến cuối đời.

Theo thỏa thuận thì ngày 30/10/2025, bà B và bà H đến Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long làm thủ tục thừa kế. Tuy nhiên, lợi dụng việc bà B không biết chữ nên bà H đã làm thủ tục sang tên phần đất này cho bà H và hiện tại bà H đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ sau ngày 30/10/2025 đến nay thì phía bà B vẫn canh tác, quản lý đất. Do bà B bị lừa dối (trong suy nghĩ là lập di chúc cho bà H nhưng khi đến Ủy ban thì làm hợp đồng tặng cho đất) trong việc sang tên đất cho bà H.

Do vậy, bà B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/10/2025 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị H tại Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Thửa đất này chưa có bàn giao cho bà H. Bà B vẫn đang canh tác nên không yêu cầu bà H trả đất. Bà Nguyễn Thị B yêu cầu (kiến nghị) cơ quan có thẩm quyền sang, điều chỉnh phần đất này lại cho bà đứng tên như ban đầu.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H là em ruột của bà Nguyễn Thị B. Do bà B không có chồng, không con và không biết chữ nên từ nhiều năm nay bà H vẫn tới lui thăm nom bà B.

Khoảng tháng 4/2025 âm lịch bà B bị bệnh (tai biến - bà H rước về nhà nuôi). Đến tháng 10/2025 thì 02 bên ra Ủy ban nhân dân xã P làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H.

Sau khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà B sống bên nhà bà H khoản 15 ngày. Trong 15 ngày này bà H có đến canh tác đất, dọn vườn, tưới cây. Sau đó bà B lấy lại đất và khởi kiện bà như hiện nay.

Do việc tặng cho đất là ngay tình. Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho đất nói trên.

Bà đồng ý để cho bà B canh tác, quản lý phần đất này. Nếu có thiếu hụt gì thì bà sẽ hỗ trợ. Thời gian sau này bà B có mất thì bà mới vào canh tác đất. Trên đất có căn nhà của bà B xây xây trước năm 2000.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc vô hiệu hợp đồng thì bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy hoặc vô hiệu.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N sống chung với bà B nhưng không có đăng ký kết hôn. Phần đất tranh chấp là của bà B. Ông không có công sức hay đóng góp gì. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Các đương sự đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp mà không yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ các Điều 117, 122, 129, 130, 407, 408, 457, 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Các Điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B.

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B

với bà Nguyễn Thị H lập ngày 30/10/2025 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long số chứng thực 999 quyền số 03/2025/SCT/HĐ, GD đối với thửa đất số 04 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có họa đồ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nói trên cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/4/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị H là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã tuân thủ về hình thức, bên được tặng cho đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế thì các bên chưa thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa. Bị đơn cho rằng có canh tác đất khoảng 15 ngày nhưng không chứng minh được. Từ đó cho thấy hợp đồng này chưa hoàn thành.

Đồng thời, căn cứ kết quả xem xét thẩm định thì trên đất có căn nhà kiên cố do bà B xây dựng nhưng trong hợp đồng không đề cập đến. Từ đó cho thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có đối tượng không thực hiện được. Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

2.2. Khi nguyên đơn ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đã bị bệnh, sống phụ thuộc vào bị đơn. Việc ký hợp đồng ít nhiều có sự tác động từ phía bị đơn. Các đương sự thừa nhận nguyên đơn không biết chữ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số: 23/2015/NĐ - CP ngày 16/02/2015 về việc cấp bản sao từ sổ gốc; chứng thực bản sao từ bản chính; chứng thực chữ ký; chứng thực hợp đồng, giao dịch thì khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cần phải có 02 người làm chứng. Do nguyên đơn không biết chữ, việc lập hợp đồng không có người làm chứng nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu.

2.3. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định nêu trên và trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng để giải quyết triệt để vụ án, cần tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu là phù hợp.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do chưa có sự bàn giao đất và không có đương sự nào yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đứng tên như ban đầu.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà H cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 117, 122, 129, 130, 407, 408, 457, 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị H lập ngày 30/10/2025 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long số chứng thực 999 quyền số 03/2025/SCT/HĐ, GD đối với thửa đất số 04 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có họa đồ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nói trên cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị B chi phí tố tụng số tiền là 3.370.000 (ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn) đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008139 ngày 04/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà Nguyễn Thị H đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 6 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 6 - Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt