

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 257/2025/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 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 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 966/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Đ, sinh năm 1940; địa chỉ: tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh); ông Đ chết vào ngày 02/5/2022.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Đ:

1/. Ông Phan Văn H, sinh năm 1967; Nơi cư trú: nhà số A, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). (vắng mặt)

2/. Ông Phan Văn C, sinh năm 1968; Nơi cư trú: nhà số A, tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). (vắng mặt)

3/. Bà Phan Thị T, sinh năm 1970; Nơi cư trú: nhà số A, tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). (xin xét xử vắng mặt)

4/. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1974; Nơi cư trú: nhà số A, tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). (xin xét xử vắng mặt)

5/. Ông Phan Văn D, sinh năm 1972; Nơi cư trú: nhà số A, tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). (có mặt)

6/. Bà Phan Thị Huyền T1, sinh năm 1979; nơi đăng ký HKTT: tổ I, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh); Nơi cư trú: Trường THCS B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị N, sinh năm 1976; Nơi đăng ký HKTT: tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh); Nơi cư trú hiện nay: H B: 119# 10 -1158, Singapore. (vắng mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

2/. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1970, Nơi cư trú: nhà số A, tổ B, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). (xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn D – kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2020, đơn ngày 15/5/2020 và quá trình tố tụng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Phan Văn D, bà Phan Thị Huyền T1 trình bày:* Ông Phan Đ, sinh năm 1940 (chết ngày 02/5/2022) và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1941 (chết ngày 23/01/2020); vợ chồng ông Đ và bà T2 có 08 người con là: Ông Phan Văn H, ông Phan Văn C, bà Phan Thị T, ông Phan Văn D, bà Phan Thị H1, bà Phan Thị Huyền T1; bà Phan Thị N; bà Phan Thị Kim L (chết năm 2010 - là con riêng của bà T2); ngoài những người con này thì ông Đ, bà T2 không có người con nào khác. Khi còn sống ông Đ, bà T2 đã chia đất cho tất cả các con, còn lại 03 phần đất gồm: các thửa đất số 271,258 và 105.

- *Tại biên bản lấy lời khai của ông Đ ngày 27/7/2020 ông Đ trình bày:* Ông đã cho bà Phan Thị N một phần đất ruộng, phần đất ông đang ở có nhà và phần đất giáp đường dầu với điều kiện bà N phải nuôi ông, do bà N ở nước ngoài, ông ở một mình không ai nuôi nên ông mới kiện lấy đất lại.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là bà T1 trình bày:* Ngày 06/11/2017, ông Đ và bà T2 có đến Ủy ban nhân dân xã H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà và bà H1; các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (sau đây ghi tắt là QSDĐ) làm tại Ủy ban nhân dân xã H do ông Đ ký tên, bà T2 lẫn tay, nhưng bà cho rằng ông Đ, bà T2 không đồng ý cho bà N đất vì thời điểm lập hợp đồng bà N đang ở nước ngoài, bà H1 là người ký tên thay bà N trong hợp

đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T2 và bà N được ký vào ngày 06/11/2017 và yêu cầu bà N trả lại cho ông Đ phần đất thuộc thửa 258 đo thực tế diện tích 6042m², lý do yêu cầu hủy vì ông Đ không có ai nuôi và bà N không phải là người kí trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Phan Văn D trình bày:* Ông không biết ông Đ, bà T2 lập hợp đồng tặng cho bà N đất nhưng theo tâm nguyện của ông Đ nên ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T2 và bà N ký vào ngày 06/11/2017, yêu cầu bà N trả lại cho ông Đ phần đất thửa 258 đo thực tế là 6042 m².

Ngày 02/5/2022, ông Đ chết.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ, bà Phan Thị Huyền T1, ông Phan Văn D trình bày:* Yêu cầu hủy hợp đồng tặng QSDĐ ngày 06/11/2017 giữa ông Đ, bà T2 và bà N vì thời điểm ông Đ tặng cho bà N đất và nhà nhưng bà N ở nước ngoài không có mặt ở Việt Nam để kí hợp đồng và bà H1 là người ký thay. Ông D thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng do bà T2 cho nhưng không có nói là tiền bán đất cho bà N; bà T1 cho rằng không có nhận 50.000.000 triệu đồng như bà H1, bà T, ông H, ông C trình bày.

- *Ông Phan Văn H, bà Phan Thị T, bà Phan Thị H1 trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ (bà T1, ông D) về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 06/11/2017 giữa ông Đ, bà T2 với bà N vì khi cha mẹ còn sống, còn mình vẫn ông Đ, bà T2 đã ra Ủy ban nhân dân xã H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho N đất và nhà thì N được hưởng, cha mẹ đã chia đất cho các con; còn lại 03 phần đất, đến năm 2016 cha mẹ kêu các con về hỏi có ai mua đất không, không ai mua nên bán cho N, cha mẹ lấy tiền bà N gửi về cho con trai mỗi người 100.000.000 đồng, con gái mỗi người 50.000.000 đồng và bán đất cho N. Tuy nhiên, không lập hợp đồng mua bán mà làm hợp đồng tặng cho để giảm tiền thuế. Sau khi cho tiền các con thì ông Đ, bà T2 ra Ủy ban nhân dân xã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho N 03 phần đất còn lại của ông Đ, bà T2 gồm các thửa 271, 258 và 105; bà H1, bà T thừa nhận được ông Đ, bà T2 cho mỗi người 50.000.000 đồng; riêng bà T được nhận thêm 06 công đất ruộng, ông H trước đây cha mẹ cho đất nên nay ông H không nhận tiền.

- *Bà Phan Thị H1 trình bày:* Ngày cha mẹ ra xã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con thì phần bà nhận và bà ký, bà không ký tên giùm bà N, khoảng 1-2 ngày sau thì bà N về nước và tự ra Ủy ban xã ký tên, tại Ủy ban nhân dân xã H cán bộ địa chính xã có hỏi ông Đ, bà T2 có đồng ý cho đất bà N không thì cha mẹ trả lời đồng ý nên cha mới ký tên, mẹ lặn tay vào hợp đồng trước mặt bà và cán bộ địa chính. Đến năm 2017, bà thuê của bà N 02 phần đất bao gồm thửa số 105 và 271 để sử dụng, việc thuê đất chỉ nói miệng không làm giấy tờ, vợ chồng bà đang trồng mì và xạ lúa trên đất. Nếu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà đồng ý trả lại đất đã thuê sau khi thu hoạch xong.

- *Ông Phan Văn C trình bày:* Việc ba mẹ tặng cho bà N đất và yêu cầu hủy

hợp đồng tặng cho QSDĐ thì ông không có ý kiến, ông có yêu cầu Tòa xem xét cho cha ông (ông Đ) nhận lại phần đất tại nhà thờ khoảng một công để cha có nơi ở và thờ cúng. Nay ông Đ đã chết nên ông không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

- *Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hoà giải ngày 10/3/2023 bị đơn bà Phan Thị N trình bày:* Bà đi sang Singapore theo diện xuất khẩu lao động nay đã hơn 10 năm, từ khi qua Singapore thì năm nào bà cũng về thăm cha mẹ, có năm về 2-3 lần. Bà không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T2 với bà, vì cha mẹ đã tặng cho bà 03 phần đất và nhà, có làm hợp đồng tặng cho QSDĐ đất ký ngày 06/11/2017, bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, phần đất ruộng và đất gò bà cho bà H1 mượn canh tác, sử dụng khi nào cần lấy lại bà sẽ trao đổi với bà H1. Giấy chứng nhận QSDĐ (bản chính) đối với 03 phần đất này hiện bà đang giữ nhưng để ở Singapore nên không thể cung cấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H trình bày:* Thời điểm bà N đến Ủy ban nhân dân xã H ký hợp đồng tặng cho ký trước mặt cán bộ công chức tư pháp, người ký hợp đồng mang khẩu trang, xuất trình chứng minh nhân dân bản chính mang tên Phan Thị N nên cán bộ nhận hồ sơ, cho ký vào sổ lưu và ký vào hợp đồng tặng cho.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2:* Tòa án triệu tập ông H2 nhiều lần, ông H2 không đến Tòa án nên không có ý kiến của ông H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Phan Thị Huyền T1, ông Phan Văn D) về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đ, bà Nguyễn Thị T2 với bà Phan Thị N đã được Ủy ban nhân dân xã H số 102, quyền số 1-CST/HĐ,GD và số 106 quyền số 1-SCT/HĐ,GD ngày 06/11/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phan Văn D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Đ) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng ông Đ, bà T2 không tặng cho phần đất từ đường, giấy tờ cho đất được làm sẵn và ông Đ chỉ ký mà không biết nội dung. Ông D là con trai út trong nhà nhưng hiện nay người nhận đất bỏ bê không ai chăm lo hương hỏa.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí

Mình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Việc ông Đ, bà T2 tặng cho đất bà N đã được thực hiện đúng quy định pháp luật về hình thức và không vi phạm điều cấm. Vì vậy bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là có cơ sở. Ông Phan Văn D kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn D nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 06/11/2017, ông Phan Đ, bà Nguyễn Thị T2 lập hợp đồng tặng cho bà Phan Thị N các thửa đất số 258, diện tích 6.020,2m²; thửa 105, 271 diện tích 26.161m²; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã H số 102, quyền số 1-CST/HĐ,GD và số 106 quyền số 1-SCT/HĐ,GD. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho, ngày 11/12/2017, bà Phan Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS1800 thửa 271 diện tích 4.917,1m²; cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS01801 thửa 105 diện tích 21.244,3m²; ngày 06/12/2017 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS01796 thửa 258 diện tích 6.020,2m².

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Đ xác định ông có lập hợp đồng tặng cho bà N 03 phần đất gồm đất ruộng, đất gò, đất cát nhà ông Đ đang ở, tức 03 thửa đất đang tranh chấp trong vụ án (BL 89, 90); tuy nhiên việc tặng cho có điều kiện, bà N cam kết phải nuôi ông. Nay bà N đang ở nước ngoài, ông Đ sống một mình không ai nuôi nên ông Đ khởi kiện lấy lại đất. Những người con khác của ông Đ, bà T2 gồm ông Phan Văn H, bà Phan Thị H1, bà Phan Thị T, ông Phan Văn C xác định cha mẹ đã phân chia đất cho các anh chị em trong gia đình sử dụng, đối với phần đất tranh chấp cha mẹ đã chuyển nhượng cho bà N thông qua hình thức lập hợp đồng tặng cho. Tiền nhận chuyển nhượng đất từ bà N, ông Đ, bà T2 đã cho con trai mỗi người 100.000.000 đồng, con gái mỗi người 50.000.000 đồng. Bản thân ông Phan Văn D thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng nhưng cho rằng đây là tiền cha mẹ cho, không phải tiền được cha mẹ chia cho sau khi chuyển nhượng đất cho bà N.

Xét thấy, việc lập hợp đồng tặng cho giữa ông Đ, bà T2 với bà N được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, được chính ông Phan Đ là nguyên đơn thừa nhận. Sự kiện này phù hợp với lời khai của phần lớn các anh em trong gia đình bà N, ông

D. Hợp đồng đảm bảo về hình thức theo quy định pháp luật. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho được lập hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Nay ông Phan Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho vì cho rằng việc tặng cho có điều kiện là bà N phải nuôi ông Đ, do bà N ở nước ngoài, không chăm sóc ông Đ nên hợp đồng không thể thực hiện được. Xét thấy, nội dung hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện các bên có thỏa thuận về điều kiện; mặt khác hiện nay ông Đ đã chết thì điều kiện nuôi ông Đ cũng không còn. Do đó, ông D yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Phan Văn D không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Phan Đ (có ông Phan Văn D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đại diện kháng cáo) là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Đ).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Phan Thị Huyền T1, ông Phan Văn D) về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đ, bà Nguyễn Thị T2 với bà Phan Thị N đã được Ủy ban nhân dân xã H số 102, quyền số 1-CST/HĐ,GD và số 106 quyền số 1-SCT/HĐ,GD ngày 06/11/2017.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Đ (có ông Phan Văn D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đại diện kháng cáo) được miễn.

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

5/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự (9);
- Lưu HSVA(2) VP(5) 21B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thu Thủy