

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 126/2026/DS-PT

Ngày 05-02-2026

*“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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Tôn

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 và ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 876/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11- Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vương Mỹ T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Mỹ T là: Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1977; (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2026)

Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vương Mỹ T là: Luật sư Mai T2, là thành viên của Công ty TNHH MTV T8, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Bà Vương Mỹ V, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Mỹ V là: Anh Đào Thanh N, sinh năm 1998; (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024)

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vương Mỹ V là: Luật sư Lê Văn L, Văn phòng Luật sư Phạm Minh T3 - Chi nhánh T9, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1939;

Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T4 là: Ông Trần Hà Xuân P, sinh năm 1976; (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024)

Địa chỉ: Số I, đường P, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Nguyễn Phước T1, ông Mai T2, ông Đào Thanh N, ông Trần Hà Xuân P có mặt tại phiên tòa. Ông Lê Văn L vắng mặt tại phiên tòa có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/01/2024, Tờ tường trình ngày 02/01/2025 và tại phiên tòa ông T1 đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Vào năm 2008, bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B diện tích 200m² đất thổ cư thuộc thửa 2512, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm C, TT. T, huyện T, với giá là 400.000.000 đồng, bà T đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B xong. Do trong thời gian này bà T không có Quốc tịch Việt Nam nên không thể đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nên có nhờ mẹ là bà Nguyễn Thị T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho bà T. Năm 2012, bà T có gửi tiền về cho bà V (chị thứ 3) nhờ đứng ra xây dựng căn nhà trên phần diện tích đất nêu trên để cho mẹ là bà T4 có chỗ ở và khi về Việt Nam bà T có chỗ nghỉ chân. Năm 2022, bà T có Quốc tịch Việt Nam và về Việt Nam sinh sống, nên bà T yêu cầu bà T4 làm thủ tục sang tên nhà và đất trên trả lại cho bà T, thì phát hiện phần nhà và đất nêu trên, mẹ bà T (bà T4) đã làm thủ tục tặng cho lại cho bà Vương Mỹ V.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ngày 17/6/2013 giữa bà Nguyễn Thị T4 với bà Vương Mỹ V đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01776, cấp ngày 22/7/2013 do bà Vương Mỹ V đứng tên. Yêu cầu bà V giao trả lại nhà và đất trên cho bà T quản lý và sử dụng.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 10/12/2024; Văn bản ghi ý kiến ngày 09/01/2025 và tại phiên tòa ông Trần Hà Xuân P đại diện theo ủy quyền của bà T4 trình bày: Vào năm 2008, vợ chồng bà L1 (con bà T4) có thỏa thuận

chuyển nhượng cho bà T phần đất thổ cư chiều ngang 10 mét, chiều dài 20 mét, tổng diện tích là 200m², thuộc thửa 2512, tờ bản đồ số 2, do vợ chồng bà L1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với số tiền là 400.000.000 đồng. Do thời gian này bà T là Việt kiều Mỹ (có Quốc tịch Mỹ) nên không thể đứng tên hợp đồng chuyển nhượng được nên thỏa thuận nhờ bà T4 đứng tên giữ. Việc bà T nhờ bà T4 đứng tên giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lập thành văn bản do bà L1 lập (văn bản ngày 12/3/2010). Sau đó, vợ chồng bà L1 lập hợp đồng tặng cho phần đất trên để bà T4 được đứng tên theo thỏa thuận. Năm 2011- 2012, do thời điểm này bà T4 không có chỗ ở ổn định (ở nhà của đứa con tên N1) nên bà T có gửi tiền về cho bà V, nhờ bà V đứng cất nhà giữ cho bà T4 ở và khi bà T về Việt Nam có chỗ nghỉ. Năm 2013, nhà được xây cất xong, lúc này bà V về ở chung với bà T4, để chăm sóc cho bà T4. Năm 2022, bà T về Việt Nam, được cấp Quốc tịch Việt Nam nên có yêu cầu bà T4 sang tên chuyển trả lại nhà và đất cho bà T thì mới biết việc bà T4 ký hợp đồng tặng cho phần đất trên cho bà V từ năm 2013. Việc bà T4 ký hợp đồng tặng cho nhà và đất nêu trên cho bà V từ năm 2013 là do bà T4 lớn tuổi, chữ nghĩa không rành (chỉ học đến lớp 2) nên bị bà V lừa dối, không đúng với ý chí, nguyện vọng của bà T4, vì nhà và đất trên là của bà T, bà T4 chỉ đứng tên giữ theo văn bản thỏa thuận ngày 12/3/2010.

Nay bà T4 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất ngày 17/6/2023, giữa bà T4 với bà V đối với thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 02, để bà T4 trả lại nhà và đất cho bà T.

- *Tại văn bản ghi ý kiến ngày 13/11/2024 và tại phiên tòa anh Đào Thanh Nam đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày:* Theo quy định của pháp luật, hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận. Như vậy, trong trường hợp này, nhà và đất là bà Vương Mỹ V nhận tặng cho hợp pháp từ bà T4 vào ngày 17/6/2013, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T4 hoàn toàn minh mẫn, không ai ép buộc, đe dọa đối với bà T4. Ngoài ra, bà T không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà T4 đứng tên giữ. Như vậy, trong trường hợp này bà V không có cơ sở để biết và không buộc phải biết bà T4 có đứng tên giữ bà T hay không, mà chỉ đơn thuần là bà V nhận tặng cho tài sản một cách hợp pháp, ngoài ra trong hợp đồng tặng cho không ghi nhận điều kiện để phát sinh hiệu lực hoặc bắt buộc bà V phải thực hiện nghĩa vụ kèm theo hợp đồng tặng cho. Như vậy, việc nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T4 là hợp pháp.

Nay bà T và bà T4 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất ngày 17/6/2023, giữa bà T4 với bà V đối với thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 02, bà V không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T với bà T4.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Tháp, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Mỹ T đối với bà Nguyễn Thị T4 và bà Vương Mỹ V.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T4 đối với bà Vương Mỹ V.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/6/2013 giữa bà Nguyễn Thị T4 với bà Vương Mỹ V đối với thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 124,24m², diện tích sàn 256,6m², loại nhà cấp 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01776, cấp ngày 22/7/2013 do bà Vương Mỹ V đứng tên là vô hiệu.

Buộc bà Vương Mỹ V có trách nhiệm giao trả lại cho bà V1 Mỹ Trang thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 124,24m², diện tích sàn 256,6m², khung sàn BTCT, vách gạch, mái ngói, loại nhà cấp 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01776, cấp ngày 22/7/2013 do bà Vương Mỹ V đứng tên.

Bà Vương Mỹ T được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối nhà và đất nêu trên theo quy định.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh văn phòng Đ).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Vương Mỹ T tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá (đã nộp xong).

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T4 và bà Vương Mỹ V được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vương Mỹ T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004834 ngày 31/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Tháp).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật và thi hành án.

Ngày 13/10/2025, bị đơn là bà Vương Mỹ V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phước T1 trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ngày 17/6/2013 giữa bà Nguyễn Thị T4 với bà Vương Mỹ V đối với nhà và đất, thuộc thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01776, cấp ngày 22/7/2013 do bà Vương Mỹ V đứng tên. Yêu cầu bà V giao trả lại nhà và đất trên cho bà T quản lý và sử dụng.

Anh Đào Thanh N trình bày: Bà V không đồng ý theo yêu cầu của bà T và bà T4 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất ngày 17/6/2023, giữa bà T4 với bà V đối với thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 02. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T với bà T4. Lý do: Hợp đồng tặng cho là hợp pháp, không bị lừa dối, không có căn cứ lừa dối, bà T4 hiện nay vẫn còn minh mẫn, năm 2011 và năm 2012 bà T4 có bán đất và ký tên bán đất, bà T4 đã tặng cho hơn 10 năm, khi tặng cho không có điều kiện, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng nhưng Tòa án lại tuyên vô hiệu là không phù hợp, văn bản ngày 12/3/2010 là do người trong nội bộ ký, file ghi âm không có gì chứng minh là giọng nói của bà V.

Ông Trần Hà Xuân P trình bày: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất ngày 17/6/2023, giữa bà T4 với bà V đối với thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 02, để bà T4 trả lại nhà và đất cho bà T. Vì tài sản là của bà T không phải của bà T4, theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì xác định tài sản tranh chấp là của bà T. Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Mai T2 trình bày và đề nghị: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà T mua của bà L1, ông B, nguồn tiền để mua đất và cất nhà là của bà T. Vì bằng xác lập nội dung ghi âm thể hiện bà V chỉ đứng tên giùm. Việc bà T4 ký hợp đồng tặng cho chỉ nghĩ là bà V đưa cho ký hợp đồng vay tiền. Tiền xây dựng nhà do bà T chuyển, gửi tiền từ Mỹ về Việt Nam, gửi nhiều lần và có chứng cứ chứng minh (có sao kê của Ngân hàng). Bà T, bà T4 khởi kiện nhưng bà V không có ý kiến phản đối, không có yêu cầu phản tố, không có tranh chấp với bà T và bà T4. Nguyên đơn cung cấp Vi bằng xác lập nội dung ghi âm thể hiện giọng nói của bà V, bà V biết có file ghi âm giọng nói của bà V nhưng bà V không có ý kiến phản đối, không yêu cầu giám định, đồng thời anh em của bà V cũng xác định giọng nói trong file ghi âm là giọng nói của bà V. Từ các nội dung trên cho thấy bà V đã thừa nhận đất và nhà là của bà T, không phải của bà V. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo

quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vương Mỹ V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vương Mỹ T còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự nhưng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự là ông Lê Văn L vắng mặt tại phiên tòa có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Vương Mỹ V kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ngày 17/6/2013, đối với đất và nhà, thuộc thửa số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m² giữa bà T4 và bà V. Xét thấy: Thửa đất 2512 hiện do bà V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc của vợ chồng bà Vương Mỹ L1. Năm 2008, bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà L1 và ông B diện tích đất nêu trên, nhưng do thời điểm nhận chuyển nhượng bà T đang sinh sống ở nước ngoài và có Quốc tịch nước ngoài (Quốc tịch Mỹ) nên không đứng tên được, nên giữa bà T, bà L1, bà T4, ông B có văn bản thỏa thuận ngày 12/3/2010, để bà T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho bà T, có sự chứng kiến của ông T5 và bà P1 (con bà T4), đồng thời có thỏa thuận sau khi bà T có Quốc tịch Việt Nam, bà T4 có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất nêu trên lại cho bà T. Tại các biên bản lấy lời khai của ông T5, bà P1, ông B và bà L1 là những người trực tiếp ký tên vào văn bản thỏa thuận ngày 12/3/2010 đều thừa nhận có chứng kiến việc thỏa thuận như trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N đại diện cho bà V xác định bà V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T với bà T4 vì hợp đồng tặng cho là hợp

pháp thì bà V nhận, bà V không có nghĩa vụ chứng minh, nghĩa vụ chứng minh là của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Còn việc xác định bà T4 đứng tên giùm, nguồn gốc đất của ai bà V không cần phải biết và không có nghĩa vụ chứng minh. Việc bà T4 cho là hợp đồng tặng cho giữa bà T4 với bà V là bị lừa dối là không có căn cứ, hợp đồng tặng cho có bị lừa dối hay không bà V cũng không có nghĩa vụ chứng minh.

Việc bà Nguyễn Thị T4 sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất và nhà, thửa 2512 giùm cho bà T, bà T4 đã tự ý lập hợp đồng tặng cho nhà và đất trên lại cho bà Vương Mỹ V, chưa được sự đồng ý của bà T, việc tặng cho là không đúng quy định. Hơn nữa, hiện nay bà T4 cũng có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất nêu trên để giao trả lại cho bà T. Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2025 bà T4 trình bày: Tại thời điểm bà T4 ký hợp đồng tặng cho thì bà T4 tuổi đã cao (73 tuổi), sống phụ thuộc vào bà V (do bà V nuôi dưỡng từ năm 2013 đến năm 2022) và trình độ học vấn thấp nên bà không biết đã ký tên hợp đồng tặng cho nhà và đất cho bà V, cho đến khi bà T về Việt Nam yêu cầu bà sang tên lại nhà và đất cho bà T thì bà mới biết việc tặng cho nhà và đất cho bà V, bà T4 xác định là bị bà V lừa dối, bà T4 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất để bà trả đất, nhà lại cho bà T vì đất và nhà là của bà T, bà T4 không có quyền định đoạt.

Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2012 bà T có gửi tiền về nhiều lần cho bà V, để nhờ xây dựng nhà trên thửa đất 2512, việc gửi tiền cho bà V có xác nhận của Ngân hàng TMCP K, có file ghi âm cuộc điện thoại đã được lập Vi bằng. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định phần đất và nhà, thửa 2512 là của bà Vương Mỹ T. Bà T yêu cầu bà V trả lại đất và nhà là phù hợp và có căn cứ.

[2.2] Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng tặng cho ngày 17/6/2013 giữa bà T4 và bà V là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên, tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho giữa bà T4 với bà V thì hợp đồng này đã vô hiệu vì đã có Văn bản thỏa thuận gia đình được lập vào ngày 12/3/2010, với nội dung ghi nhận việc bà T4 đứng tên giùm đất cho bà T, văn bản này có bà T, bà T4, bà L1 ký tên, có căn cứ xác định thửa đất và nhà trên thửa 2512 là do bà T4 đứng tên giùm bà T, nên bà T4 không có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của bà T. Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T4 về yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2013 giữa bà T4 và bà V là có căn cứ.

[2.3] Đối với lời trình bày của anh N cho rằng, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T4 hoàn toàn minh mẫn, không ai ép buộc, đe dọa đối với bà T4 và hợp đồng tặng cho giữa bà T4 với bà V không có điều kiện kèm theo. Bà T không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà T4 đứng tên giùm. Bà V không có nghĩa vụ phải biết và không buộc phải biết bà T4 có đứng tên giùm bà T hay không, bà V không có nghĩa vụ phải biết đất nguồn

gốc của ai mà chỉ biết là bà T4 tặng cho bà V hợp pháp là bà V nhận, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T với bà T4.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà V là con ruột của bà T4, có thời gian dài sống chung với bà T4 nên bà V biết rất rõ về nguồn gốc phần đất trên không phải do bà T4 tạo lập được, mà có nguồn gốc của vợ chồng bà L1 (em ruột bà V) chuyển nhượng cho bà T. Mặt khác, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bà T cho rằng năm 2012 bà T có gửi tiền nhiều lần (tổng số 71.000USD) để nhờ bà V xây cất nhà giùm cho bà T (có sao kê của Ngân hàng). Tòa án cũng đã có văn bản đề nghị bà V cung cấp ý kiến của mình đối với số tiền bà T gửi về cho bà V để xây cất nhà giùm cho bà T, nhưng bà V không cung cấp ý kiến gì đối với lời trình bày của bà T. Trong quá trình thu thập chứng cứ, bên bà T có cung cấp một Vi bằng số 21/VB-TPLSD ngày 31/01/2024 của Văn phòng T10 lập, với nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà T với bà V, nội dung bà V thừa nhận căn nhà trên là của bà T. Vi bằng này đã được Tòa án cho bên bà V tiếp cận, nhưng bên bà V cũng không có ý kiến gì đối với nội dung trong Vi bằng nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh N thừa nhận căn nhà trên được xây cất vào năm 2012, phù hợp với thời gian bà T chuyển tiền về cho bà V và phù hợp với nội dung trong Vi bằng số 21/VB-TPLSD ngày 31/01/2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N xác định số tiền chuyển về là có nhưng tiền làm gì, có cất nhà không thì nghĩa vụ chứng minh là của nguyên đơn và nội dung file ghi âm nghĩa vụ chứng minh cũng là của nguyên đơn, không phải nghĩa vụ chứng minh của bà V. Anh N trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh tài sản tranh chấp là tài sản hợp pháp của bà V, file ghi âm anh N cho là không phải giọng nói của bà V nhưng bà V không có yêu cầu giám định và không có nghĩa vụ chứng minh.

Ngoài ra, anh N xác định từ khi bà V sử dụng nhà đến nay không có sửa chữa, xây dựng thêm và không có yêu cầu gì đối với căn nhà bà T tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Như vậy, bà V đã biết căn nhà và đất trên không phải của bà T4, mà là của bà T nhưng bà V vẫn nhận tặng cho từ bà T4 là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử xét lời trình của anh N đại diện cho bà V là không phù hợp và không có cơ sở để chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do bà T, bà T4, bà V không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.4] Bà V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng bà V không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hội

đồng xét xử xét việc trình bày và yêu cầu kháng cáo của bà V là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Bà Vương Mỹ T, bà Nguyễn Thị T4 thống nhất bản án sơ thẩm, không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Xét việc trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 9.749.000 đồng. Chi phí này do bà Vương Mỹ T tạm ứng và đã chi xong. Bà T đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí này.

[9] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vương Mỹ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Vương Mỹ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004834 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Tháp).

Bà Nguyễn Thị T4 và bà Vương Mỹ V được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm. Do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, 38, 91, 92, 147, 157, 165, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 127, 457, 459, 460, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 12, 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Vương Mỹ V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Mỹ T đối với bà Nguyễn Thị T4 và bà Vương Mỹ V.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T4 đối với bà Vương Mỹ V.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/6/2013 giữa bà Nguyễn Thị T4 với bà Vương Mỹ V đối với thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 124,24m², diện tích sàn 256,6m², loại nhà cấp 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01776, cấp ngày 22/7/2013 do bà Vương Mỹ V đứng tên là vô hiệu.

Buộc bà Vương Mỹ V có trách nhiệm giao trả lại cho bà V1 Mỹ Trang thửa đất số 2512, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 124,24m², diện tích sàn 256,6m², khung sàn BTCT, vách gạch, mái ngói, loại nhà cấp 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01776, cấp ngày 22/7/2013 do bà Vương Mỹ V đứng tên.

Bà Vương Mỹ T được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối nhà và đất nêu trên theo quy định.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh văn phòng Đ).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 9.749.000 đồng. Chi phí này do bà Vương Mỹ T tạm ứng và đã chi xong. Bà T đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí này.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vương Mỹ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Vương Mỹ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004834 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Tháp).

Bà Nguyễn Thị T4 và bà Vương Mỹ V được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm. Do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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

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 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT-THA Tòa án Tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 11 – Đồng Tháp;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

Lê Thành Tôn