

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 396/2026/DS-PT
Ngày: 27-03-2026
Về việc “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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Đinh Thị Ngọc Yên

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 72/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1946.

Hộ khẩu thường trú: Khu vực 5, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Nơi ở hiện nay: Số A H, phường L, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Danh N, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số C đường Đ, phường B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1.

Địa chỉ trụ sở: Số B Quốc lộ F, phường L, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

2. Bà Trương Thị Bích T2, sinh năm 1981 (có mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

4. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1976

Địa chỉ: A H, phường L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Ông Đặng Văn P, sinh năm 1965

6. Bà Đặng Thị Phương T5, sinh năm 1992

7. Bà Đặng Ngọc Phương T6, sinh năm 2003

8. Bà Đặng Ngọc Phương T7, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: H T, phường L, tỉnh Tây Ninh (Có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, do bà Phạm Thị T8 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1972, ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị C tặng cho ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Ngọc T9 (sinh năm 1952, chết năm 1992) diện tích đất khoảng 6.230m² tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Trong diện tích đất này có thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.204m². Sau khi được tặng cho, ông T và bà T9 quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1972 đến nay, không có tranh chấp với ai. Ngày 09/9/1998, ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M579856, số vào sổ cấp GCN 00450 QSDĐ/0706-LA, đứng tên ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 128 nêu trên.

Năm 1992, bà Nguyễn Ngọc T9 chết theo Giấy chứng tử số 08, quyền số 01/96 do Ủy ban nhân dân thị trấn H cấp ngày 13/8/1996, không để lại di chúc. Cha mẹ bà T9 đã chết trước đó.

Trong thời kỳ hôn nhân, ông T và bà T9 có bốn người con chung gồm Nguyễn Thị Thu T10 (đã chết năm 2019), Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Thanh T4 và Nguyễn Minh T1. Ngoài ra không có con nuôi hay con riêng.

Năm 2013, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn và cần vốn cho ông Nguyễn Minh T1 làm ăn, ông T có ý định thế chấp thửa đất số 128 để vay Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên do tuổi cao nên Ngân hàng yêu cầu ông T lập giấy ủy quyền cho ông T1 thay mặt thực hiện thủ tục vay vốn. Vì nghĩ rằng chỉ là ủy quyền để làm thủ tục vay tiền nên ông T đồng ý ký các giấy tờ do ông T1 đưa. Sau khi hoàn tất thủ tục, phía Ngân hàng cho ông T biết thửa đất số 128 không đủ điều kiện thế chấp do diện tích nhỏ và là đất lúa. Do đó ông T đã dùng thửa đất khác để thế chấp vay tiền cho ông T1 làm ăn.

Do ông T1 là con út và ông T sống cùng với ông T1 nên sau đó ông T vẫn để ông T1 giữ các giấy tờ liên quan đến thửa đất 128 mà không yêu cầu hủy giấy ủy quyền. Đến khoảng tháng 09 năm 2022, ông T phát hiện ông T1 đã đứng tên trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 và có ý định chuyển nhượng cho người khác. Qua tìm hiểu ông được biết vào ngày 13/4/2013 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1), ông T1 đã làm thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 nêu trên.

Ông T cho rằng ông đã bị ông T1 lừa dối ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong khi ông nghĩ rằng chỉ ký giấy tờ để thực hiện việc vay tiền Ngân hàng. Ngoài ra, thửa đất số 128 là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà T9 được tặng cho trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi bà T9 chết, phần tài sản của bà chưa được chia thừa kế nhưng ông T1 đã làm thủ tục nhận tặng cho toàn bộ thửa đất. Mặt khác, theo ông T việc tặng cho đất cho ông T1 nhằm mục đích để ông T1 chăm sóc, phụng dưỡng ông khi tuổi già. Tuy nhiên sau đó ông T1 và vợ là bà Trương Thị Bích T2 đã không chăm sóc ông, thậm chí còn đuổi ông ra khỏi nhà. Hiện nay ông T đang sống một mình tại nhà trọ, không có người chăm sóc. Do đó ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Minh T1 vô hiệu. Đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp ngày 01/7/2013 cho ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.204m².

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Minh T1 trình bày: Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông cho rằng lời trình bày của ông T về việc ký giấy ủy quyền để vay Ngân hàng là không đúng sự thật. Năm 2013, ông T đã tự nguyện tặng cho ông thửa đất số 128 để vợ chồng ông làm ăn.

Theo ông T1, thửa đất số 128 có nguồn gốc do ông bà cố để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Ngọc T9. Sau khi bà T9 chết năm 1992, đến năm 1998 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 2012 gia đình ông chuyển về phường T và ông T sống cùng vợ chồng ông. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên năm 2013 ông T đã tự nguyện tặng cho ông thửa đất 128 để làm vốn làm ăn. Việc tặng cho được thực hiện tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc. Từ năm 2013 đến nay ông là người quản lý, giữ gìn thửa đất này. Do đó ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 trình bày: Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn T. Theo ông, việc ông T tặng cho thửa đất số 128 cho ông Nguyễn Minh T1 là hoàn toàn tự nguyện. Thời điểm đó gia đình ông gặp nhiều khó khăn nên ông T đã đồng ý cho ông T1 thửa đất để làm vốn làm ăn. Việc tặng cho này các anh chị em trong gia đình đều biết và không ai có ý kiến phản đối. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T4 trình bày: Ông cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ. Việc ông T tặng cho thửa đất số 128 cho ông T1 là hoàn toàn tự nguyện và trong tình trạng minh mẫn, không bị ép buộc. Các anh chị em trong gia đình đều biết và đồng ý việc tặng cho này. Do đó ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Bích T2 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Minh T1, bà thống nhất với lời trình bày của ông T1. Theo

bà, từ khi kết hôn với ông T1, vợ chồng bà sống cùng và chăm sóc ông T. Năm 2013 ông T đã tự nguyện tặng cho vợ chồng bà thửa đất số 128 để làm ăn. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn P trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu T10 (đã chết năm 2019). Ông xác định vợ chồng ông không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất số 128. Việc ông T tặng cho thửa đất cho ông T1 vào năm 2013 thì vợ chồng ông cũng biết và không có ý kiến phản đối. Do đó ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các chị Đặng Thị Phương T5, Đặng Ngọc Phương T6 và Đặng Ngọc Phương T7 trình bày: Các chị là con của ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị Thu T10. Các chị xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì liên quan đến thửa đất số 128 và thống nhất ý kiến của ông Đặng Văn P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Ngày 13/4/2013 Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) có thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Minh T1. Quá trình công chứng đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký kết hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, 39, 147, 227, 228, 238, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 429 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Minh T1 về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Minh T1 được công chứng tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 558045, sổ vào sổ cấp GCN CH0058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp ngày 01/7/2013 cho ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.204m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025, ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày cho rằng việc ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 là do bị ông Nguyễn Minh T1 lừa dối, ông T chỉ nghĩ rằng ký giấy tờ để thực hiện việc vay vốn Ngân hàng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh T1.

Bị đơn ông Nguyễn Minh T1 không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, cho rằng việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 128 của ông T đối với ông là hoàn toàn tự nguyện, được thực hiện đúng quy định pháp luật và đã được công chứng hợp lệ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Minh T1 được lập đúng hình thức, có công chứng hợp pháp; sau đó ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay. Nguyên đơn cho rằng việc tặng cho chỉ nhằm để ông T1 đứng tên vay ngân hàng và ông T bị lừa dối, tuy nhiên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tại thời điểm tặng cho ông T vẫn còn tài sản khác, việc ông T cho rằng hợp đồng tặng cho có điều kiện về việc chăm sóc, phụng dưỡng cũng không có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T được nộp trong thời hạn luật định và đã thực hiện đúng theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được triệu tập hợp lệ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 và 297 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp như trên là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 vô hiệu, thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.204m² tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị C tặng cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc T9 từ năm 1972, vợ chồng ông T, bà T9 quản lý, sử dụng ổn định từ đó. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998 đứng tên ông T, nhưng căn cứ nguồn gốc hình thành tài sản và quá trình sử dụng thực tế, có đủ cơ sở xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc T9 được tặng cho chung trong thời kỳ hôn nhân. Theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2014, tài sản được tặng cho chung trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng.

Bà Nguyễn Ngọc T9 chết năm 1992, không để lại di chúc. Do đó, phần quyền sử dụng đất của bà T9 trong khối tài sản chung vợ chồng trở thành di sản thừa kế theo pháp luật của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là ông T và các con của ông T, bà T9. Tuy nhiên, tại thời điểm ông T ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 cho ông Nguyễn Minh T1, tài sản chung giữa ông T và bà T9 và di sản của bà T9 chưa được phân chia. Đồng thời không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện toàn bộ những người thừa kế của bà T9 đã từ chối nhận di sản hoặc thống nhất giao cho ông T được toàn quyền định đoạt đối với toàn bộ thửa đất tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Minh T1 đối với toàn bộ thửa đất số 128 đã được xác lập trong khi bên tặng cho không có quyền định đoạt đối với toàn bộ tài sản tranh chấp, nên giao dịch này vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Mặt khác, thửa đất tranh chấp là một thửa đất độc lập, có hiện trạng sử dụng thống nhất, thuộc loại đất lúa với diện tích nhỏ. Khi xác lập giao dịch, các bên cũng không thỏa thuận việc tặng cho theo từng phần quyền sử dụng đất riêng biệt, mà thể hiện ý chí đối với toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên, tài liệu và lời trình bày trong hồ sơ cho thấy ý chí ban đầu của ông T không phải là chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1, mà chỉ ký tên để hỗ trợ ông T1 hoàn tất thủ tục vay vốn Ngân hàng. Như vậy, không có căn cứ xác định ông T đã tự nguyện và thật sự định đoạt phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp để tặng cho ông T1. Trong khi đó, do tài sản tranh chấp không thuộc trường hợp ông T có toàn quyền định đoạt đối với toàn bộ thửa đất, nên giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/2013 không thể được công nhận có hiệu lực một phần. Việc duy trì hiệu lực của hợp đồng đối với thửa đất tranh chấp là không phù hợp với bản chất của giao dịch cũng như ý chí của ông T. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 vô hiệu

toàn bộ. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 128 giữa ông T và ông T1 là chưa đánh giá đầy đủ, khách quan bản chất vụ án, từ đó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.2] Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với thửa đất số 128 cần khôi phục lại tình trạng ban đầu là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc T9. Sau khi bà T9 chết, phần quyền sử dụng đất của bà T9 trở thành di sản thừa kế theo pháp luật. Xét đến thời điểm hiện nay, bà T9 đã chết từ năm 1992, thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản đối với thửa đất 128 đã hết. Đồng thời trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu độc lập về chia di sản thừa kế, nên việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu cần bảo đảm khôi phục tình trạng pháp lý ban đầu của thửa đất 128 và ổn định việc quản lý, sử dụng trên thực tế.

Xét thấy ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi, là người cùng bà T9 tạo lập, quản lý, sử dụng thửa đất trong thời gian dài. Hiện nay ông T đang sống một mình tại nhà trọ, không có người chăm sóc, nuôi dưỡng, không có nơi ở ổn định. Trong khi đó, theo trình bày thống nhất tại phiên tòa phúc thẩm, các con của ông T đều đã có nơi ở, có tài sản và điều kiện sinh sống riêng, trước thời điểm phát sinh tranh chấp, ông T cũng đã bán đất, chia tiền cho các con chung của ông T và bà T9, thửa đất tranh chấp là phần đất duy nhất còn lại bảo đảm điều kiện sinh sống tối thiểu cho ông T khi tuổi già. Vì vậy, để bảo đảm sự ổn định quản lý, sử dụng tài sản sau khi tuyên giao dịch vô hiệu, cần giao cho ông Nguyễn Văn T được quản lý, sử dụng thửa đất số 128.

[2.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh T1, xét thấy giấy chứng nhận này được cấp trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 vào ngày 13/4/2013. Do giao dịch này bị tuyên vô hiệu, nên cần buộc ông Nguyễn Minh T1 giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý, điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo nội dung bản án và quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh. Như đã phân tích trên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và các chi phí tố tụng là 50.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T được chấp nhận, nên ông Nguyễn Minh T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn T được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, 39, 147, 148, 227, 228, 238, 271 và 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 131, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết số 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Minh T1 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.204m², tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh được công chứng tại Văn phòng C2 quyền số 09 TP/CC-SCC/HDGD (nay là Văn phòng C1) là vô hiệu.

1.2. Giao thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.204m² tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc buộc Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0558045 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2013 cho ông Nguyễn Văn T để Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 50.000.000 đồng (năm mươi nghìn đồng) chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông Nguyễn Văn T1 đã tạm ứng số tiền trên nên ông Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông số tiền 50.000.000đ (năm mươi nghìn đồng).

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện khoản tiền phải thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

