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

Bản án số: **10**/2026/DS-PT
Ngày: 14 – 01 – 2026
"V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Nguyên Tùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng và ông Trần Duy Phương

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh B – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2025/TLPT-DS, ngày 06/11/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Do có kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 486/2025/QĐ-PT ngày 13/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 401/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025; giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** **Bà Ngô Vũ Lệ H**, sinh năm 1982 ; Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K (nay tổ dân phố H, xã K), tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979; Địa chỉ liên lạc: Số D L, xã K, tỉnh Đắk Lắk. *Có mặt*

**** Bị đơn:*** **Bà Huỳnh Thị Thu T**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K (nay là tổ dân phố A, xã K), tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Ngọc C1, sinh năm 1988; Địa chỉ liên lạc: Số B Q, tổ dân phố A, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

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

1. Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1957 và bà Trần Thị M, sinh năm 1962; Ông Huỳnh Ngọc C1, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ liên lạc: Số B Q, xã K, tỉnh Đắk Lắk; *Vắng mặt.*

Đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà M: Ông Huỳnh Ngọc C1. Vắng mặt

có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk ; Địa chỉ: Số C N, tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K (nay là số C N, xã K), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Công chứng viên Nguyễn Quốc S - C/v Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng công chứng số 2. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Phía nguyên đơn - Bà Ngô Vũ Lệ H trình bày:***

Từ tháng 01/2024 bà Huỳnh Thị Thu T nhiều lần vay mượn tiền của bà H với tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng. Do bà T không thực hiện việc trả nợ nên bà H đã khởi kiện bà T đến Toà án nhân dân huyện Krông Pắc (nay là Toà án nhân dân khu vực 4), tỉnh Đắk Lắk để yêu cầu buộc bà T thực hiện việc trả nợ. Ngày 31/7/2024 Tòa án ra Quyết định Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số: 53/2024/QĐST-DS, công nhận bà Huỳnh Thị Thu T có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ngô Vũ Lệ H số tiền: 1.100.000.000 đồng. Sau khi quyết định trên có hiệu lực pháp luật, bà T cũng không chịu trả nợ, bà H làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 02/8/2024 Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 810/QĐ-CCTHADS, buộc bà Huỳnh Thị Thu T có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ngô Vũ Lệ H số tiền: 1.100.000.000 đồng và khoản lãi suất theo mức quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Hiện nay qua xác minh thi hành án thì được biết bà T không còn tài sản gì để thi hành án. Lý do là bà T đã có hành vi tẩu tán tài sản: Vào ngày 19/03/2024, bà T đã cho tặng quyền sử dụng (QSD) đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số: DN 517582, thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 72, lô đất có diện tích là: 63,4m^2; Địa chỉ thửa đất: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk cho bên nhận tặng cho là ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Trần Thị M là cha, mẹ ruột của bà T. Hợp đồng cho tặng Quyền sử dụng đất nói trên được công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đăk Lăk, số: 1014, quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc làm trên của bà T là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà H. Bà H đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cho tặng QSD đất được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 19/03/2024, giữa bên tặng cho là bà Huỳnh Thị Thu T; bên nhận tặng cho là ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Trần Thị M.

**** Phía bị đơn - Bà Huỳnh Thị Thu T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông T1, bà M, ông C1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Nguồn gốc đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 72 có diện tích 166m^2 theo GCNQSD đất số DN 517582 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 13/12/2023 (đã được đổi sổ mới) là của ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Trần Thị M (là

bố, mẹ của bà T và ông C1). Tuy nhiên đến khoảng đầu năm 2024 bà T muốn mượn GCNQSD đất trên của bố mẹ để đi vay vốn tại ngân hàng nhưng vì bố mẹ tuổi đã cao nên ngân hàng từ chối cho vay, nên bà T nói bố mẹ tặng cho thửa đất trên cho bà T để bà T đi vay ngân hàng. Đến ngày 09/01/2024, ông T1 bà M đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho bà T, ngày 24/01/2024 thay đổi cơ sở pháp lý sang tên bà T. Sau đó bà T đã lấy GCNQSD đất trên về và làm thủ tục tách thửa đất trên thành hai thửa, là thửa 220 và thửa 221 tờ bản đồ số 72. Đến ngày 19/3/2024 bà T đã làm thủ tục tặng cho để trả lại tài sản cho ông T1 bà M đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 72, diện tích 63.4m^2; đồng thời tặng cho thửa đất số 221, tờ bản đồ số 72, diện tích 102.6m^2 cho ông Huỳnh Ngọc C1 (là em trai bà T và được sự đồng ý của bố mẹ). Việc bà T tặng cho các QSD đất trên là để trả lại cho bố mẹ và em trai (C1), vì ngay từ đầu đây không phải là tài sản của bà T.

Nay nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cho tặng QSD đất được công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đăk Lăk, số: 1014, quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/03/2024 giữa bên tặng cho là bà T; bên nhận tặng cho là ông T1 và bà M thì phía bị đơn - bà Huỳnh Thị Thu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông T1, bà M, ông C1 không đồng ý, vì hợp đồng tặng cho trên theo đúng quy định của pháp luật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ gì đối với nguyên đơn.

** Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk có ý kiến:*

Mục đích, nội dung của Hợp đồng tặng cho không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc công chứng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk không đồng ý với nội dung khởi kiện nêu trên của bà Ngô Vũ Lệ H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Ngô Vũ Lệ H, về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 19/03/2024, giữa: Bên tặng cho là bà Huỳnh Thị Thu T; Bên nhận tặng cho là ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Trần Thị M (được công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đắk Lắk, số: 1014, quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2025, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ

nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự giữ nguyên nội dung ý kiến trình bày và không tranh luận gì thêm.

Quá trình tranh luận, các đương sự giữ nguyên ý kiến, không tranh luận gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát 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 nguyên đơn. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Ngọc C kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự phúc thẩm, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Về quan hệ tranh chấp: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* là phù hợp. Các thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự không ai có khiếu nại gì nên hợp pháp.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Nguyên đơn bà H và bị đơn bà T đều thừa nhận bà T có vay tiền của bà H số tiền 1.100.000.000 đồng, không cầm cố thế chấp tài sản bảo đảm. Sau đó, bà H khởi kiện bà T đã được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc nay là TAND Khu vực 4 thụ lý vụ án số thụ lý số 225/2024/TLST-DS ngày 11/7/2024. Đến ngày 31/7/2024, Tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số: 53/2024/QĐST-DS, công nhận bà Huỳnh Thị Thu T có nghĩa vụ trả nợ cho bà Ngô Vũ Lệ H số tiền: 1.100.000.000 đồng.

- Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T tặng cho ông T1 bà M:

**Về nguồn gốc đất:* Ngày 13/12/2023, hộ ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Trần Thị M (là bố, mẹ của bà Huỳnh Thị Thu T và ông Huỳnh Ngọc C1) được cấp GCNQSD đất số DN 517582, đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 72, có diện tích 166m^2 tại thị trấn P, huyện K (cấp thay đổi cho GCNQSD đất số AH 490794 ngày 18/4/2007, thửa đất cũ số 257, tờ bản đồ cũ số 24). Ngày 09/01/2024, ông T1, bà M và ông C1 ký

hợp đồng tặng cho QSD đất này cho bà T, ngày 24/01/2024 cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà T. Sau đó ngày 11/3/2024, bà T làm thủ tục tách diện tích 166m^2 đất trên thành 02 thửa đất là thửa số 220 (diện tích 63,4m^2) và thửa số 221 (diện tích 102,6m^2), cùng tờ bản đồ số 72. Ngày 19/03/2024, bà T đã tặng cho lại bố mẹ bà T là ông T1 và bà M thửa đất số 220, đến ngày 11/4/2024 ông T1 bà M được cấp GCNQSD đất DN 562255; còn thửa đất số 221 bà T đã tặng cho ông C1.

Việc các bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật về nội dung và hình thức được quy định tại các Điều 117, 118, 119, 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Luật Công chứng năm 2014 Nội dung hợp đồng là đúng ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Xét ý kiến của nguyên đơn bà H cho rằng việc bị đơn bà T tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà M là có dấu hiệu nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho QSD đất được ký, công chứng tại Văn phòng C3, vào ngày 19/3/2024, đến ngày 11/4/2024 ông T1 bà M được cấp GCNQSD đất số DN 562255. Như vậy, bà T và ông T1 - bà M đã lập hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất có hiệu lực trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc (nay là TAND Khu vực 4 – Đắk Lắk) thông báo thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà H và bà T - ngày 11/7/2024 và trước thời điểm Tòa án giải quyết vụ án bằng Quyết định số 53 ngày 31/7/2024. Hơn nữa, trong giao dịch vay tiền giữa bà T và bà H không có thỏa thuận cầm cố, thế chấp tài sản nào là quyền sử dụng đất của bà T. Ngoài ra, bà H cũng không cung cấp được cho Tòa án tài liệu, chứng cứ cho rằng bà T còn có nghĩa vụ nào khác với bà H trước đó mà đã được quyết định bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hay có tài sản nào của bà T đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để thực hiện nghĩa vụ đối với bà H. Do đó, ý kiến của nguyên đơn bà H cho rằng bị đơn bà T chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất cho bố mẹ bà T là ông T1, bà M để nhằm tẩu tán tài sản là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật thi hành án dân sự và Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010. Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tình tiết, tài liệu chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên cần giữ nguyên.

[3]. Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Ngọc C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Ngô Vũ Lệ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001139 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4;
- THADS tỉnh Đắk Lắk (KV 4);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

(Đã ký)

Võ Nguyên Tùng