

Bản án số: 224/2026/DS-PT  
Ngày: 07/5/2026  
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 AN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Hương

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Ông Võ Thanh Huyền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2026/TLPT – DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2026/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

Bà Nguyễn Hoàng Bảo T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ E, khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Ông Tạ Phát M, sinh năm 1971.

Địa chỉ thường trú: Số D N, khu phố D - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Tổ E, khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Phát M:** Bà Nguyễn Hoàng Bảo T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ E, khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Trần T1, Công ty L và Cộng sự - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 1 đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Vũ Sỹ H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Nhà số I Chung cư M Ngõ Đ, phường T, Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1976

Địa chỉ: Nhà số I Chung cư M Ngõ Đ, phường T, Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ B, khu phố K, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Sỹ H và bà Nguyễn Thị T2 là:

1. Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà A ngách A, phố Đ, TDP A T, phường T, thành phố Hà Nội

(Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2025)

2. Ông Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1977.

Địa chỉ thường trú: P E, Chung cư C, phường Q, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ liên hệ: Tầng E, tòa nhà V, I N, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Sỹ H.

(Bà T, Luật sư T1, ông Đ, ông S có mặt tại phiên tòa)

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Bảo T và ông Tạ Phát M trình bày:

Ngày 23/12/2007, vợ chồng ông M và bà T có nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích khu đất của bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1955 (hiện nay bà T4 đã chết) bao gồm: các thửa đất số 86, 87 và 88, tờ bản đồ số 12, có diện tích 7.334m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y845443 và thửa đất liền kề có trong sơ đồ 15, diện tích khoảng hơn 1.000m<sup>2</sup> nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất. Toàn bộ các thửa đất này đều do bà Nguyễn Thị T4 khai khẩn trước năm 1993, liên tục canh tác, tạo nhiều thành quả lao động trên đất, trồng nhiều cây ăn trái: mít, dâu, dừa, đào.

Năm 2010 theo thỏa thuận trước đó, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T4 và con gái Nguyễn Thanh T3 phải hợp thức hóa thửa đất diện tích khoảng hơn 1.000m<sup>2</sup> và xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông, bà. Nhưng đến năm 2010 bà T4 vẫn chưa thực hiện được thỏa thuận, nên bà T4 và con gái đã ngỏ ý cùng vợ chồng bà lập thêm một giấy sang nhượng đất có nội dung như Hợp đồng chuyển nhượng năm 2007 nhưng đề ngày 25/02/2004, để bà T4 nhờ người quen

giúp làm thủ tục hợp thức hóa phần đất đó cho vợ chồng ông M, bà T, để bà T4 không còn trách nhiệm, nghĩa vụ gì sau này.

Năm 2017 ông M bà T quen biết ông Vũ Sỹ H, ông H nói là ông có quen biết nhiều mối quan hệ giúp ông làm được Giấy chứng nhận QSD đất cấp mới như trường hợp thửa đất hơn 1.000m<sup>2</sup> của bà T4 đã bán cho vợ chồng ông M, bà T và hứa sẽ giúp hợp thức hóa QSD đất với điều kiện: Ông M và bà T phải lập giấy tặng cho đất 1.000m<sup>2</sup> cho ông H mới làm được. Ông H đã đọc nội dung để vợ chồng ông M, bà T lập Giấy tặng cho đất đề ngày 03/6/2004 và kêu ông, bà giao các giấy tờ liên quan để ông H nhờ người quen nộp hồ sơ cho ông H đứng tên đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, nếu đăng ký được thì ông H sẽ chuyển nhượng lại cho ông M, bà T.

Sau đó, ông M và bà T tìm hiểu thì biết được việc ký giấy cho tặng đất lùi thời gian lại là vi phạm pháp luật, do thực tế giấy tặng cho đất được lập vào năm 2018 chứ không phải được lập vào ngày 03/6/2004. Vì vào thời điểm năm 2004, bà T và ông M chưa nhận chuyển nhượng lại QSD đất của bà Nguyễn Thị T4 (năm 2007 mới nhận chuyển nhượng đất của bà T4 nên năm 2004 không thể viết giấy tặng cho đất cho ông H được). Đồng thời bà T và ông M quen biết ông H vào năm 2017, đến năm 2018 mới làm giấy tặng cho đất theo hướng dẫn của ông H. Tại giấy tặng cho đất đề ngày 03/6/2004 có ghi nội dung thửa đất tặng cho ông H có vị trí giáp suối nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất số AL 896086 đã chứng minh được Giấy tặng cho đất không được lập vào năm 2004 vì Giấy chứng nhận QSD đất này được cấp ngày 28/11/2008 là được cấp sau năm 2004. Do đó, bà T và ông M đã yêu cầu ông H hủy bỏ Giấy cho tặng đất, trả lại các giấy tờ đất lại để ông M, bà T tự liên hệ làm thủ tục hợp thức hóa QSD đất khi đủ điều kiện, nhưng ông H luôn cố tình né tránh.

Đến tháng 12/2019 ông M, bà T được biết thông tin ông H đã nộp hồ sơ đăng ký đất, hồ sơ đã được cấp thẩm quyền xét duyệt nhưng ông H đã đăng ký lên đến diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất. Vì sợ sẽ bị liên đới trách nhiệm và đã bị ông H lừa dối, có ý tự đăng ký vượt diện tích đất so với thỏa thuận cho tặng đất nên ông, bà đã nộp đơn ngăn chặn vào UBND xã C đối với hồ sơ đăng ký đất của ông Vũ Sỹ H.

Đến tháng 4/2020 đơn ngăn chặn của ông, bà đã được các cơ quan chức năng thụ lý và ban hành các Văn bản hủy kết quả xét duyệt cấp Giấy chứng nhận QSD đất và Văn bản trả hồ sơ về cho ông H. Nhưng từ đó cho đến nay ông H vẫn cố tình lẩn tránh và không chịu trả lại hồ sơ đất đai cho ông M, bà T, không chịu ký hủy bỏ giấy tặng cho đất giữa các bên.

Do đó, ông **M** và bà **T** đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho QSD đất (Giấy tặng cho đất ngày 03/6/2004) giữa bên tặng cho là ông **Tạ Phát M**, bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** và bên nhận tặng cho là ông **Vũ Sỹ H**, đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** (Nay là khu phố K, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Bà **T** và ông **M** không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông **Vũ Sỹ H** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSD đất (Giấy tặng cho đất ngày 03/6/2004) giữa bà **T**, ông **M** với ông **H**. Với lí do hợp đồng tặng cho bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

**- Bị đơn ông **Vũ Sỹ H** có yêu cầu phản tố trình bày:**

Ngày 25/02/2004 vợ chồng ông **Tạ Phát M** và bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** mua đất của bà **Nguyễn Thị T4**, thửa đất giáp suối và nằm sau hậu Giấy chứng nhận QSD đất số AL 896086 tọa lạc tại **ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, diện tích đất ghi trong giấy cho tặng khoảng 1.000m<sup>2</sup>.

Ngày 03/6/2004 vợ chồng ông **M** và bà **T** đã viết giấy tặng cho diện tích đất này cho ông **H** và đã ký tên vào giấy tặng cho đất là đúng pháp luật, hợp tình, hợp lý.

Hợp đồng tặng cho này là hợp đồng tặng cho có điều kiện, do ông **H** đã thực hiện công việc dịch vụ cho ông **M**, bà **T** xong nên vợ chồng ông **M**, bà **T** tặng cho ông phần đất này, thay vì họ phải trả tiền thì họ trả công bằng việc tặng cho QSD đất 1.000m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 1.586,3m<sup>2</sup>) cho ông.

Sau khi nhận tặng cho QSD đất từ ông **M**, bà **T**, ông có đổ thêm nhiều đất và trồng cây ăn trái trên đất khoảng 30 cây mít tổ nữ, do phần đất ông **M** và bà **T** cho ông là đất trũng, đến khi Tòa án đến tiến hành xem xét thẩm định chỉ còn vài cây mít. Ông đã thực hiện thủ tục kê khai, đo đạc xin cấp giấy chứng nhận QSD đất từ khoảng cuối năm 2017, đến năm 2019 được **UBND xã C** xét duyệt được thể hiện bằng Công văn số 449/CV-UBND ngày 06/12/2019 của **UBND xã C**, đến năm 2020 thì hồ sơ thủ tục gần hoàn thiện tới giai đoạn nộp thuế để ra sổ, thì bà **T** nộp đơn ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận ở **UBND xã C** và ở **UBND huyện P**, nên hồ sơ của ông bị ngưng lại, sau đó bà **T** khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSD đất với ông.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông **M** và bà **T** về việc hủy giấy tặng cho đất ngày 03/6/2004 đối với ông thì ông không đồng ý. Ông **H** có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng tặng cho QSD đất (Giấy tặng cho đất ngày 03/6/2004) giữa bên tặng cho là ông **Tạ Phát M**, bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** và bên nhận tặng cho là ông **Vũ Sỹ H**, đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp**

K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố K, đặc khu P, tỉnh An Giang).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền của bà T2 trình bày ý kiến:*

Bà Nguyễn Thị T2 là vợ của ông Vũ Sỹ H, bà thống nhất theo mọi ý kiến trình bày và quyết định của chồng bà là ông Vũ Sỹ H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T3 trình bày:*

Bà là con gái duy nhất của bà Nguyễn Thị T4, mẹ bà đã qua đời vào năm 2014. Năm 2007 mẹ của bà là Nguyễn Thị T4 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng Bảo T, ông Tạ Phát M khu đất tại ấp K, xã C, thành phố P trong đó phần đất 7.334m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số Y845443, tờ bản đồ số 12, thửa đất số 86, 87, 88 và hơn 1.000m<sup>2</sup> đất giáp suối nằm trong sơ đồ 15 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Khi mẹ bà chuyển nhượng đất cho gia đình bà T, ông M thì trên đất có một số cây trồng như tre, trúc, dâu, mít, mận, sầu riêng, gió bầu và một giếng đào tay nhỏ đã bàn giao cho gia đình bà T, ông M sử dụng từ năm 2007. Hàng năm gia đình bà T vẫn thuê bà và chồng bà tên là Huỳnh Văn Đ1 phát dọn cỏ, trên đất có một ngôi nhà do gia đình bà T và ông M xây dựng vào tháng 01 năm 2019.

Phần đất hơn 1.000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1.586,3m<sup>2</sup>) giáp suối chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại ấp K, do trước đây có người hướng dẫn nếu muốn để ông M, bà T có thể trực tiếp làm giấy tờ đứng tên ông M, bà T mà không cần phải để mẹ bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất rồi mới chuyển sang cho bà T, ông M thì nên làm thêm giấy tờ thể hiện việc mua bán phần đất này vào năm 2004. Vì vậy, khoảng năm 2010 mẹ bà có làm thêm Giấy sang nhượng đất ghi ngày 25/02/2004 cho ông M, bà T sử dụng nếu cần thiết.

Thực tế thửa đất giáp suối có diện tích đo đạc thực tế 1.586,3m<sup>2</sup> do mẹ bà chuyển nhượng cho bà T, ông M vào ngày 23/12/2007 không phải chuyển nhượng vào năm 2004. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông M và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T, ông M. Bà T3 xác định bà không tranh chấp và còn quyền lợi gì đối với thửa đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Bảo T, ông Tạ Phát M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004 (giấy cho tặng đất ngày 03/6/2004).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Vũ Sỹ H** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004 (giấy cho tặng đất ngày 03/6/2004).

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004 (giấy cho tặng đất ngày 03/6/2004) giữa ông **Tạ Phát M**, bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** với ông **Vũ Sỹ H** đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế tại Tờ trích đo số TĐ 576-2022 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố P** ngày 06/5/2022 là 1.586,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại **ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố K, đặc khu P, tỉnh An Giang)** là vô hiệu.

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do ông **Vũ Sỹ H** không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về chi phí ông bỏ ra để san lấp phần đất tranh chấp trong vụ án và không làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nên ông được quyền khởi kiện về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho ngày 03/4/2004 bị vô hiệu thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

- Ngày 21 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông **Vũ Sỹ H** kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, xét xử lại theo quy định pháp luật. Do:

Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004 giữa bà **T** ông **M** với ông **H** là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực, nội dung và mục đích của hợp đồng không trái pháp luật, đảm bảo các điều kiện cơ bản của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 1995. Nhà nước đã ghi nhận trong hồ sơ quản lý ruộng đất ông là chủ sử dụng 1.500,1m<sup>2</sup> tại thửa 254, TĐĐ số 7 và đủ điều kiện để Nhà nước cấp giấy công nhận QSD đất cho ông, Tòa án nên công nhận hợp đồng tặng cho có hiệu lực là hợp lý. Hình thức hợp đồng tặng cho chưa được chứng thực nhưng Tòa án chưa ấn định thời gian cho các bên thực hiện hình thức để xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Như vậy là vi phạm tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Người đại diện bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **H**, không yêu cầu hủy án sơ thẩm. Yêu cầu công nhận giao dịch tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004. Do giao dịch tặng cho QSD đất giữa bà **T** ông **M** với ông **H** là tự nguyện, và thực tế là chuyển nhượng QSD đất như trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, ông **H** và người đại diện chưa chứng minh số tiền giao bà **T** ông **M** chuyển nhượng đất như trình bày. Ông **H** đã sử dụng đất sau khi lập hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004 và được Nhà nước đã ghi nhận trong hồ sơ quản lý

ruộng đất ông là chủ sử dụng 1.500,1m<sup>2</sup> tại thửa 254, TĐĐ số 7 và đủ điều kiện để Nhà nước cấp giấy công nhận QSD đất cho ông **H**.

Giấy gốc tặng cho QSD đất ngày 03/6/2004 ông **H** đang giữ chưa nộp cho Tòa án.

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** trình bày: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **H**, yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm. Hậu quả của giao dịch tặng cho QSD đất vô hiệu bà sẽ có ý kiến khi có yêu cầu của ông **H**.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư **Trần T1** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **H** về việc công nhận giao dịch cho tặng QSD đất ngày 03/6/2004 giữa ông **M** bà **T** với ông **H**. Do: Hình thức và nội dung giao dịch không đúng quy định pháp luật như nguyên đơn đã trình bày. Thời gian ghi năm 2004 trong giấy cho tặng QSD đất không đúng theo thực tế lập giấy cho tặng, QSD đất giao dịch tặng cho bà **T** vẫn đang sử dụng quản lý từ khi lập giao dịch cho tặng đến nay, bà **T** ông **M** không giao đất và bị đơn ông **H** không trực tiếp sử dụng đất như bị đơn trình bày. Thông báo số 613/TB-UBND ngày 12/5/2025 của **UBND xã C** hủy bỏ việc công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất ông **H** đối với QSD đất tranh chấp. Văn bản số 614/UBND-ĐC-XD ngày 12/5/2005 xác định diện tích đất 1.586,3m<sup>2</sup> không đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông **H**.

Theo bị đơn trình bày giấy cho tặng QSD đất ngày 03/6/2024 thực chất là chuyển nhượng QSD đất nhưng ông **H** không chứng minh được có việc chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên. Như vậy chính ông **H** không thừa nhận có việc tặng cho QSD đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông **H**, yêu cầu công nhận giấy tặng cho QSD đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế 1.586,3m<sup>2</sup>.

Căn cứ thời điểm lập giấy tặng cho QSD đất, mục đích tặng cho theo lời trình bày của bà **T**, ông **H** tại hồ sơ; Công văn số 614/UBND- DDCXD ngày 12/5/2025 của **UBND xã C**; Thông báo số 613/TB-UBND ngày 12/5/2025 của **UBND xã C** hủy bỏ về kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông **Vũ Sỹ H** (BL 131-132). Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **H** là đúng theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ đương sự tham gia phiên tòa. Nguyên đơn ông **Tạ Phát M** vắng mặt có ủy quyền cho bà **Nguyễn Hoàng Bảo T**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T2**, bà **Nguyễn Thanh T3** có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Vũ Sỹ H** thấy rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất hai bên có lập giấy tay cho tặng QSD ngày 03/6/2004 (BL 05 - bản photo). Hình thức văn bản chưa được công chứng chứng thực. Nội dung diện tích QSD đất tặng cho 1.000m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc các giấy tờ công nhận thuộc QSD của bà **T** ông **M**. QSD đất tặng cho tại **ấp K, xã C, thành phố P**.

Thời điểm và mục đích xác lập giấy tay cho tặng QSD đất nguyên đơn và bị đơn không thống nhất: Bà **T** xác định lập năm 2018 nhưng ghi lùi thời gian năm 2004 theo yêu cầu của ông **H** để ông **H** thực hiện dịch vụ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà **T**. Bị đơn ông **H** xác định lập năm 2008 nhưng ghi giấy năm 2004, theo thỏa thuận tặng cho công dịch vụ với bà **T**. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xác định là chuyển nhượng năm 2004, giá chuyển nhượng 01 tỷ đồng.

Như vậy về hình thức và nội dung giấy cho tặng QSD đất ngày 03/6/2004 chưa phù hợp theo quy định pháp luật. Hình thức chưa được công chứng, chứng thực. Bên tặng cho chưa có giấy chứng nhận QSD đất, mục đích cho tặng nhằm thực hiện giao dịch khác.

Về quá trình sử dụng đất từ khi lập giấy tay cho tặng QSD đất nguyên đơn bà **T** ông **M** trực tiếp sử dụng cho đến nay. Ông **H** cho rằng có sử dụng đất sau khi lập giấy tay tặng cho nhưng không có chứng cứ hợp pháp chứng minh có quá trình sử dụng đất như công trình xây dựng, cây trồng trên đất.

Ngoài ra bị đơn yêu cầu công nhận giao dịch cho tặng QSD đất do đã được Cơ quan Nhà nước xét cấp giấy chứng nhận QSD đất 1.500,1m<sup>2</sup> thửa 254, TĐĐ số 7 do được tặng cho và khai phá sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay nhưng diện tích đất không đúng thực tế theo giấy cho tặng và không có quá trình sử dụng đất. Do vậy Thông báo số 613 ngày 12/5/2025 của **UBND xã C** (BL131) hủy bỏ kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông **H** là phù hợp theo quy định pháp luật.

Đồng thời không có quy định pháp luật về trường hợp được xét cấp giấy chứng nhận QSD đất là thay hình thức giao dịch có công chứng chứng thực như trình bày kháng cáo của bị đơn; Hoặc QSD đất giao dịch tặng cho chưa có giấy chứng nhận QSD đất (vi phạm nội dung giao dịch) mà phải thông báo cho các bên thực hiện lại hình thức hợp đồng để xác định lỗi của các bên khi giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu. Do vậy Bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu giao dịch tặng cho QSD đất ngày 06/3/2004 giữa bà **T** ông **M** với ông **H** là hoàn toàn phù hợp theo Điều 137, Điều 138, Điều 139 Bộ luật dân sự 1995.

Trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Vũ Sỹ H**, chấp nhận ý kiến đề nghị của nguyên đơn bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2. Đối với hậu quả giao dịch tặng cho QSD đất vô hiệu nếu thực tế có thiệt hại không thỏa thuận được thì các bên có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[3] Chi phí tố tụng: Xem xét thẩm định tại chỗ giữ y bản án sơ thẩm

[4] Án phí: Án phí sơ thẩm giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông **H** phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan Thi hành án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Điều 131, Điều 136, Điều 138, Điều 139 Bộ luật dân sự 1995;

Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Vũ Sỹ H**.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Hoàng Bảo T**, ông **Tạ Phát M** về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/6/2004 ( giấy cho tặng đất ngày 03/6/2004).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Vũ Sỹ H** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/6/2004 ( giấy cho tặng đất ngày 03/6/2004).

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/6/2004 (giấy cho tặng đất ngày 03/6/2004) giữa ông **Tạ Phát M**, bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** với ông **Vũ Sỹ H** đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế tại Tờ trích đo số TĐ 576-2022 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố P** ngày 06/5/2022 là 1.586,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại **ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố K, đặc khu P, tỉnh An Giang)** là vô hiệu.

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bị đơn ông **Vũ Sỹ H** và bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** ông **Tạ Phát M** không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông **Vũ Sỹ H** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 780.400 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0001982 ngày 24/5/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P**. Bà **Nguyễn Hoàng Bảo T**, ông **Tạ Phát M** đã nộp trước số tiền này, nên buộc bị đơn ông **H** phải thanh toán lại số tiền này cho bà **T**, ông **M**.

6. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Hoàng Bảo T** và ông **Tạ Phát M** được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án số 0000285 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh An Giang).

- Bị đơn ông **Vũ Sỹ H** phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **H** đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án số 0006525 ngày 17/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang ( Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh An Giang).

Án phí phúc thẩm: Ông **Vũ Sỹ H** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005360 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 2 – An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 2 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Kim Hương**