

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 565/2025/DS-PT

Ngày: 04-9-2025

“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:* Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

*Các Thẩm phán:*

- Bà Dương Thuý Hằng;
- Ông Trần Thanh Tòng.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Ngô Tấn Tài, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 267/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025, về “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành (Nay là Toà án nhân dân khu vực 10), tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 562/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:***

+ Ông Lê Quốc V, sinh năm 1990; vắng mặt;

+ Bà Võ Thị Thùy T, sinh năm 1987; vắng mặt;

Cùng trú tại: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T: Ông Lê Hòa Thái S, sinh năm 1989; trú tại: Khu phố H, phường H, thị xã H (N là phường T), tỉnh Tây Ninh; có mặt.

***Bị đơn:***

+ Ông Trần Anh V1, sinh năm: 1982; vắng mặt;

+ Bà Võ Kim L, sinh năm 1982; vắng mặt;

+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1955; vắng mặt;

Cùng trú tại: hẻm I, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; trú tại: ấp N, xã B, huyện D (N là phường N), tỉnh Tây Ninh; có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 13-01-2025 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hòa Thái S trình bày:***

Bà Võ Thị Thùy T là chị ruột bà Võ Kim L. Ngày 18-12-2023 vợ chồng ông Lê Quốc V, bà T cho vợ chồng ông Trần Anh V1, bà L vay số tiền 950.000.000đ, mục đích vay để trả nợ tiền xây nhà và mua xe ô tô kinh doanh dịch vụ taxi.

Khi vay tiền, ông A V1, bà L có ý định thế chấp cho ông Quốc V, bà T căn nhà đất thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 8, diện tích 214,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK220512 do Sở T2 cấp ngày 04-01-2023, do ông Trần Anh V1 đứng tên, nhưng ông Quốc V, bà T tin tưởng không yêu cầu thế chấp tài sản này. Đến hạn trả nợ nhưng ông A V, bà L không trả.

Ngày 26-8-2024, ông Quốc V, bà T khởi kiện yêu cầu ông Anh V1, bà L trả số tiền còn nợ là 950.000.000 đồng. Ngày 06-01-2025, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2025/QĐST-DS với nội dung thỏa thuận: Ông Trần Anh V1, bà Võ Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho ông Quốc V, bà T số tiền 950.000.000 đồng. Ông Quốc V, bà T không yêu cầu tính lãi.

Ngày 09-01-2025, ông Quốc V, bà T gửi đơn yêu cầu thi hành án thì ông bà phát hiện cùng ngày 18-12-2023 khi ký hợp đồng vay tài sản của ông Quốc V, bà T thì ông A V cũng làm hợp đồng tặng cho tài sản nêu trên cho mẹ ruột của ông A V là bà Trần Thị Đ, theo Hợp đồng công chứng số 8194/2023, ngày 18-12-2023 tại Văn phòng C1, Tây Ninh.

Việc tặng cho tài sản này của ông A V cho bà Đ là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông Quốc V, bà T theo thỏa thuận vay, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quốc V, bà T được pháp luật bảo vệ.

Nay ông V, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất số công chứng 8194/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 18-12-2023 giữa ông Trần Anh V1 và bà Trần Thị Đ đối với phần nhà đất thửa đất số 393, tờ bản

đồ số 8, diện tích 214,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu, do giả tạo.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D trình bày:***

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 32/TB-TLVA ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành thì ông V1, bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông V1, bà L tặng cho bà Đ theo Hợp đồng số 8194/202TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực ngày 18-12-2023 đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 8, diện tích 214,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thì bà Đ không đồng ý. Bởi vì:

Bà Đ có phần đất diện tích 214,1m<sup>2</sup> thửa số 393, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Năm 2021 bà Đ xây dựng căn nhà cấp 4 để thờ cúng ông bà nhưng do bà Đ bệnh sợ không ai cúng giỗ ông bà. Do đó, ngày 22-11-2022 bà Đ cùng chồng là Trần Văn H đã tặng cho phần đất này cho con bà Đ là Trần Anh V1 (không tặng cho con dâu) để V1 lo việc hương khói, thờ cúng ông bà. Nhưng sau khi vợ chồng bà Đ tặng cho đất cho V1 thì V1 không làm tròn nghĩa vụ thờ cúng ông bà. Nên bà Đ có yêu cầu V1 trả đất lại cho bà Đ do không làm tròn trách nhiệm nên V1 đồng ý. Sáng ngày 18-12-2023 ông V1 đã ký hợp đồng tặng cho phần đất này để trả lại đất cho bà Đ quản lý, thờ cúng ông bà. Do căn nhà cấp 4 trên đất là của bà Đ không cho ông V1 do bà Đ cất để cho ông V1 ở thờ cúng ông bà nên căn nhà trên đất vẫn là của bà Đ, ông V1 không phải tặng cho lại. Do đó, ngày 18-12-2023 ông V1 cho phần đất này cho bà Đ là hoàn toàn hợp pháp đúng quy định pháp luật.

Theo bà Đ biết việc Trần Anh V1 ký tên vay tiền với Lê Quốc V là vào chiều ngày 18/12/2023 nên không có việc Anh V mượn tiền rồi ký hợp đồng tặng cho đất cho bà Đ để tẩu tán tài sản.

Nay bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T.

***Bị đơn ông Trần Anh V1 trình bày:*** ông xác định tài sản của bà Đ tặng cho ông để thờ cúng ông bà, ông nhưng không thực hiện đúng trách nhiệm nên ông trả đất lại cho bà Đ ngày 18-12-2023. Ông xác định ông có vay tiền của ông Lê Quốc V số tiền là 950.000.000 đồng vào ngày 18-12-2023. Khi vay ông không có thỏa thuận thế chấp gì cho ông Lê Quốc V, vì bản thân ông không có tài sản.

***Bị đơn bà Võ Kim L trình bày:*** Về nguyên nhân mượn tiền là do vợ chồng bà mua bán kinh doanh thua lỗ từ mùa dịch, lúc đầu vợ chồng bà thế chấp bằng tài sản quyền sử dụng đất của mẹ ruột bà L tên Phạm Thị Thu C vay tiền của Ngân hàng, sau này không có tiền trả Ngân hàng nên ông bà mượn tiền của vợ chồng ông V, bà T để đáo hạn Ngân hàng. Việc trả nợ này đã được Tòa án giải quyết xong.

Nay vợ chồng ông V, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Anh V1 với bà Trần Thị Đ, bà không có ý kiến vì đất

bà Đ là mẹ ông V1 cho riêng ông V1. Về nhà ở trên đất là chi phí của bà Đ xây cho ở, nay bà Đ lấy lại, bà không có ý kiến.

***Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 19-6-2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10), tỉnh Tây Ninh đã quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T đối với ông Trần Anh V1, bà Võ Kim L, bà Trần Thị Đ.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8194/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 18-12-2023 giữa ông Trần Anh V1 với bà Trần Thị Đ đối với phần nhà đất thửa đất số 393, tờ bản đồ số 8, diện tích 214,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu, do giả tạo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25-6-2025, ông Trần Anh V1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T.

Ngày 26-6-2025, bà Trần Thị Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Kiều D là người đại diện hợp pháp cho bà Đ trình bày: Bà Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.*

***- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:***

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Anh V1, bà Trần Thị Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

***[1] Về tố tụng:***

1.1. Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Ông Trần Anh V1 có kháng cáo nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh V1, bà Trần Thị Đ, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nguyên đơn ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T trình bày: Do vợ chồng ông Trần Anh V1 và bà L trước đó đã nhờ mẹ bà L vay tiền dùm nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ, nên ngày 18-12-2023, ông Trần Anh V1 ký hợp đồng vay tiền của ông Lê Quốc V, số tiền là 950.000.000 đồng để trả nợ và trả tiền xây nhà; do có ý định chuyển quyền sử dụng đất này cho mẹ ông Trần Anh V1 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà T; nên cùng ngày 18-12-2023, ông Trần Anh V1 đã ký hợp đồng tặng cho đất này cho bà Trần Thị Đ là mẹ ông Trần Anh V1, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8194/2023.TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Trần Duy L1 chứng thực ngày 18-12-2023 đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 8, diện tích 214,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, theo người đại diện bị đơn bà Đ trình bày: Bà Đ còn có căn nhà đất liền kề với nhà đất này. Ngoài ra, ông Trần Anh V1, bà L trình bày ngoài nhà đất này ông bà không còn nhà đất nào khác. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V, bà T, tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8194/2023.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Anh V1 và bà Trần Thị Đ, vô hiệu, do giả tạo là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh V1 và bà Trần Thị Đ; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Anh V1 và bà Trần Thị Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Riêng bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Anh V1 và bà Trần Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10), tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 124, Điều 500 của Bộ luật Dân sự và 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T đối với ông Trần Anh V1, bà Võ Kim L, bà Trần Thị Đ.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8194/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 18-12-2023 giữa ông Trần Anh V1 với bà Trần Thị Đ đối với phần nhà đất thửa đất số 393, tờ bản đồ số 8, diện tích 214,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu, do giả tạo.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Anh V1, bà Võ Kim L phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng, ghi nhận ông Lê Quốc V đã nộp xong. Ông Trần Anh V1, bà Võ Kim L phải hoàn trả lại cho ông Lê Quốc V.

3. Về án phí:

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Lê Quốc V, bà Võ Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số 0011938, ngày 15-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành.

3.2. Ông Trần Anh V1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3.3. Bà Trần Thị Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quốc Tuấn**