TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 1150/2026/DS-PT Ngày: 08-6-2026. 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bảo Thu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Tôn Văn Trung.

2. Ông Trần Đức Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hưởng- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên

Trong các ngày 05 tháng 5, ngày 25 tháng 5, ngày 05 tháng 6 và ngày 08 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 408/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*"*. Do Bản án số 382/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2403/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 6453/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 7565/TB-TA ngày 20 tháng 5 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8020/QĐPT ngày 25 tháng 5 năm 2026 và số 8420/2026/QĐPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 25/5/2026, vắng mặt ngày 05 và ngày 08/6/2026).

1.1. *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966. Địa chỉ liên lạc: 31 đường N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2.1. *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992. Địa chỉ: số A N (Phòng 29-Tầng G và Phòng 32-Tầng H), phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992. Địa chỉ: số A N (Phòng 29 - Tầng G và Phòng 32-Tầng H), phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị Thảo N, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp L, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3.4. Văn phòng C nay là Văn phòng C1, địa chỉ: số B đường Đ, thị trấn C, huyện C (nay xã C), Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung được tóm tắt như sau, tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Trước đây, ông Trần Văn T có mối quan hệ quen biết với Ngân hàng nên giới thiệu cho ông Trần Văn T1 vay số tiền là 300.000.000 đồng, riêng ông T vay 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng, hình thức vay thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh N4 (A). Sau đó, ông T1 không có khả năng trả nợ nên ông T có hứa trả nợ Ngân hàng thay cho ông T1. Ngược lại, ông T1 ký hợp đồng tặng cho ông T quyền sử dụng đất thửa số 3-127, 4-127; tờ bản đồ số 09; diện tích 1.355 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02693 (Hợp đồng công chứng tặng cho số 000978/HĐ-TC ngày 05/6/2012 do Văn phòng C chứng thực). Sau khi ký hợp đồng tặng cho xong, ông T có nhờ ông T1 làm thủ tục chuyển thổ cư diện tích đất trên nên ông T đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông T1. Sau đó, ông T1 không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông T để ông T làm thủ tục sang tên. Ngoài ra, ông T có thuê người đổ cát sang lấp mặt bằng trên thửa đất với số tiền là 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn T và buộc ông Trần Văn T1 phải hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 002727/HĐ-TC ký ngày 29/9/2016 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị P1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn L.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Huỳnh Minh P trình bày: Năm 2012, do ông Trần Văn T có quen biết với Ngân hàng N3, Chi nhánh N4 nên ông T1 có nhờ ông T làm hồ sơ vay số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T làm thủ tục vay 500.000.000 đồng (tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1). Sau khi vay Ngân hàng ông T nhận số tiền là 200.000.000 đồng còn ông T1 nhận số tiền là 300.000.000 đồng. Ông T hứa khi nào trả tiền vay Ngân hàng thì ông T sẽ trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi cùng với ông T1. Do không có tiền trả nợ Ngân hàng nên ngày 05/6/2012 ông T1 có ký hợp đồng tặng cho ông T quyền sử dụng đất thửa số 3-127, 4-127; tờ bản đồ số 9, diện tích 1.335 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 056270, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02693 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/3/2008 cho ông Trần Văn T1. Ngược lại, ông Trần Văn T sẽ thanh toán toàn bộ khoản nợ vay Ngân hàng A - Chi nhánh N4 của ông T1 là 300.000.000 đồng nợ gốc và toàn bộ tiền lãi. Thời gian kéo dài hơn 01 năm, ông T không thực hiện đúng cam kết trả nợ Ngân hàng cho ông T1. Ông T1 có gặp ông T đề nghị hủy bỏ thỏa thuận, hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC để ông T1 chuyển nhượng cho người khác lấy tiền trả nợ vay Ngân hàng. Ông T đồng ý nên ông T đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và xé bỏ bản chính hợp đồng.

Sau đó, ông T1 tiến hành đo vẽ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 54, 456, cùng tờ bản đồ số 34, diện tích 1.355,0m^2, giấy chứng nhận số BP044697 cấp ngày 07/8/2013. Sau khi, ông T biết ông T1 đã cấp đổi sổ mới nên đổi ý và đề nghị tiếp tục mua thửa đất, nhưng ông T yêu cầu ông T1 hỗ trợ thêm số tiền 40.000.000 đồng lý do số tiền lãi phát sinh thêm. Sau khi nhận thêm số tiền 40.000.000 đồng, ông T vẫn không thực hiện tất toán nợ vay tại Ngân hàng A. Đến năm 2016, ông T1 đã chủ động yêu cầu ông T ra Văn phòng công chứng ký hủy bỏ hợp đồng nhưng ông T không đến. Ông T1 liên hệ với Văn phòng C để yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ngày 05/6/2012 thì được Văn phòng công chứng trả lời là Hợp đồng này không còn

hiệu lực, không còn giá trị. Vì vậy, ngày 29/9/2016 ông T1 và vợ là bà Nguyễn Thị P1 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 54, 456 (thửa số 3-127, 4-127 cũ) cùng tờ bản đồ số 34 diện tích 1.355m^2 cho con ruột là ông Trần Văn L tại Văn phòng C1. Ông Trần Văn L đã nhận quản lý đất và đã thanh toán tiền để ông T1 tất toán khoản nợ vay tại Ngân hàng A, Chi nhánh N4 với số tiền gốc và lãi phát sinh tổng cộng là 815.118.056 đồng.

Ông Trần Văn T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và có đơn yêu cầu phản tố:

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ hủy hợp đồng tặng cho quyền sử sụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 được công chứng tại Văn phòng C giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T đối với thửa đất 3-127; 4-127, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho ông Trần Văn T1 số tiền nợ gốc đã vay là 200.000.000 đồng, tiền nhận thêm là 40.000.000 đồng và lãi suất vay Ngân hàng tính từ thời điểm vay năm 2012 cho đến nay là 315.118.056 đồng. Tổng cộng ông T1 yêu cầu ông T phải trả số tiền là 555.118.056 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho bị đơn xin rút lại đối với yêu cầu phản tố buộc ông T trả lại số tiền 40.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi là 315.118.056 đồng. Ông T1 chỉ yêu cầu ông T trả lại số tiền nợ gốc vay Ngân hàng A mà ông T1 đã thanh toán thay cho ông T là 200.000.000 đồng và trả một lần.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị P1 là vợ ông Trần Văn T1 có ý kiến trình bày giống như ý kiến của chồng bà là ông Trần Văn T1 và bà P1 xác nhận nội dung ông T1 khai nhận là đúng. Ngày 17/12/2021, bà P1 có đơn yêu cầu độc lập nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ hủy hợp đồng tặng cho quyền sử sụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 được công chứng tại Văn phòng C giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T. Ngày 10/3/2025, bà P1 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập của bà đối với nguyên đơn là ông Trần Văn T.

Ông Trần Văn L, trình bày: Ông hiện là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54, 456; tờ bản đồ số 34; diện tích 1.355,0m^2, toạ lạc tại: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP044697, do Ủy ban Nhân dân huyện C cấp ngày 07/8/2013. Quyền sử dụng đất nêu trên là do ông chuyển nhượng từ ba mẹ ông là Trần Văn T1 và bà

Nguyễn Thị P1 (bằng hình thức tặng cho) do đó ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Sau khi, ông L nhận chuyển nhượng (thông qua hình thức tặng cho) từ ông T1 và bà P1 thì ông L có thuê ông T tiến hành nâng nền, cải tạo mặt bằng với số tiền là 200.000.000 đồng có những người xung quanh chứng kiến. Ngày 15/01/2025, ông Trần Văn L có đơn yêu cầu độc lập nội dung: Buộc ông Trần Văn T phải bồi thường thiệt hại cho ông L do hành vi cố ý cản trở trái pháp luật của ông T làm cho ông L không giao dịch chuyển nhượng được thửa đất 54, 456; tờ bản đồ số 34 với số tiền là 420.000.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn T và những người có liên quan phải chấm dứt hành vi cản trở ông L đối với việc quản lý, sử dụng thửa đất số 45, 456; tờ bản đồ 34; diện tích 1.355m^2; tọa lạc tại: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho ông L xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Trần Văn T.

Bà Trần Thị Thảo N là vợ ông Trần Văn L, trình bày: Ông Trần Văn L được cha, mẹ ruột là ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị Phí T2 cho hợp pháp quyền sử dụng đất thửa số 54, 456; cùng tờ bản đồ số 34; diện tích 1.355,0m^2; tọa lạc tại: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP044697 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/8/2013. Năm 2021, ông T biết thửa đất trên do chồng bà đứng tên và đã nhận tiền đặt cọc bán cho ông T3 thì ông thường xuyên cho nhiều người xăm mình đến thửa đất quậy phá gây rối làm cho bà và chồng là ông L không dám đến thửa đất quản lý sử dụng. Từ tháng 01/2024, đến nay thì vợ chồng bà trực tiếp quản lý sử dụng, bà xin vắng mặt tại phiên tòa cam kết không thắc mắc khiếu nại.

Văn phòng C, nay là Văn phòng C1, trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử sụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 được công chứng tại Văn phòng C giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 002727/HĐ-TC ký ngày 29/9/2016 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị P1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn L do Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) chứng thực là hoàn toàn đúng qui định pháp luật. Tuy nhiên tại thời điểm năm 2011 đến năm 2016 giữa Văn phòng công chứng và Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chưa kết nối mạng nên không kịp thời nắm bắt thông tin về đất đai. Ông T1 đã lập hợp đồng tặng cho ông T nhưng ông T không đăng ký thủ tục sang tên. Ông T1 thực hiện đổi giấy mới để tặng cho con là ông Trần Văn L nên Văn phòng công chứng không cập nhật được. Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Ngày 04/12/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử Bản án số 382/2025/DS-ST:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T:

Về yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn T và buộc ông Trần Văn T1 phải hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 002727/HĐ-TC ký ngày 29/9/2016 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị P1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T1:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T. Buộc ông Trần Văn T phải thanh toán lại cho ông Trần Văn T1 số tiền nợ gốc vay Ngân hàng N3 mà ông T1 đã thanh toán nợ vay thay cho ông T là 200.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T chưa thi hành xong nghĩa vụ thì ông T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng N5 qui định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Trần Văn T phải thanh toán cho ông Trần Văn T1 số tiền là 40.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi là 315.118.056 đồng.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn L về việc yêu cầu ông Trần Văn T phải bồi thường số tiền thiệt hại là 420.000.000 đồng và chấm dứt hành vi cản trở ông Trần Văn L trong việc quản lý, sử dụng thửa đất số 54, 546, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.355,0m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P1 đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T.

Ngoài ra, còn tuyên việc thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền về án phí, chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án dân sự, về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/12/2025, ông Trần Văn T gửi đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc nếu xét thấy có vi phạm quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án thì hủy Bản án để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì bản án nhận định ông T1 và ông T có "Bản thỏa thuận chốt nợ" ngày 20/4/2012 nhưng hai bên không có bản thỏa thuận chốt nợ này. Thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vì là anh em nên làm thủ tục ký hợp đồng tặng cho. Ông T đã giao tiền cho ông T1 ngay tại Văn phòng công chứng và ông T1 giao giấy tờ cho ông T làm thủ tục cập nhật biến động sang tên cho ông T. Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai có gọi điện cho ông T yêu cầu lấy hồ sơ về làm thủ tục đo vẽ để cấp giấy chứng nhận lại vì đây là giấy chứng nhận cũ không cập nhật sang tên được. Ông T lấy hồ sơ về đưa lại cho ông T1, sau khi ông T1 cấp đổi lại giấy chứng nhận mới thì lại tặng cho con là ông L. Hợp đồng tặng cho giữa ông T1 và ông T chưa làm thủ tục sang tên nhưng vẫn còn hiệu lực. Năm 2023, Tòa án cấp sơ thẩm đi xem xét thẩm định tại chỗ là đất trống, đến năm 2025 đi xem xét thẩm định tại chỗ lại có nhà ông L nhưng Bản án sơ thẩm nhận định ông L là người trực tiếp sử dụng từ năm 2016 là mâu thuẫn. Việc ông T vay ông T1 200.000.000 đồng không liên quan đến hợp đồng tặng cho này. Nguyên đơn, bị đơn đều không có bằng chứng nhưng Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn là không đúng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Lời khai của đại diện ủy quyền cho nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay mâu thuẫn với lời khai tại phiên tòa ngày 25/5/2026, tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm. Từ năm 2013 đến năm 2016, ông T không khởi kiện yêu cầu bị đơn đưa sổ đi làm thủ tục sang tên, đến năm 2018 khi bị đơn rơi vào tình trạng mất khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì nguyên đơn gây sức ép để lấy thêm tiền. Ông T1 đã giao cho ông T 40.000.000 đồng để hỗ trợ tiền lãi, ông T nhận tiền xong cũng không đi tất toán Ngân hàng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu đòi lại 40.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi là 315.118.056 đồng nhưng do chứng cứ chỉ có một người làm chứng nên đã rút lại yêu cầu. Ông T1 chưa giao đất cho ông T mà đất do ông L quản lý, sử dụng thể hiện khi xem xét thẩm định tại chỗ có cây xoài trên 03 năm tuổi do ông L trồng. Ông T mua đất trị giá 300.000.000 đồng nhưng bỏ ra 800.000.000 đồng để bơm cát san lấp là không phù hợp. Vụ án kéo dài 8 năm, tài liệu chứng cứ đã được thu thập đầy đủ đúng với bản chất của sự việc. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T là đúng nhưng ông T không thực hiện điều kiện của hợp đồng là trả nợ Ngân hàng, ông T cũng không giao tiền cho ông T1 tại Văn phòng công chứng như đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn trình bày. Ông T1 ký hợp đồng tặng cho ông L là để lấy tiền tất toán Ngân hàng. Đề nghị Tòa án giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 18/12/2025, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông T là còn trong hạn luật định nên chấp nhận. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Q đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì ông T không có vay của ông T1 200.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm chỉ suy đoán chứ không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh, cả nguyên đơn và bị đơn không có chứng cứ nhưng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không khách quan. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Bản án sơ thẩm nhận định *ông T1 với ông T có thỏa thuận tại "Bản thoả thuận chốt nợ" ngày 20/4/2012.* Nhận định này là không chính xác vì cả nguyên đơn và bị đơn đều không thừa nhận giấy thỏa thuận ngày 20/4/2012. Nguyên đơn cho rằng có thỏa thuận nhưng theo giấy thỏa thuận ngày 5/6/2012 cùng với ngày công chứng hợp đồng tặng cho và đây là hợp đồng mua bán, ông T đã giao đầy đủ tiền cho ông T1 ngay tại Văn phòng công chứng nhưng giữa anh em với nhau nên lập hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ thể hiện đã giao nhận tiền. Đồng thời lời khai này mâu thuẫn với lời khai của ông T (bút lục 210), với đơn khởi kiện (bút lục 25) trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cụ thể tại bút lục số 273, 276, đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày " *…ông T có vay cho ông T1 300 triệu đồng, riêng bản thân ông T vay 200 triệu đồng; tổng cộng là 500 triệu đồng hình thức vay thế chấp bằng giấy chứng nhận QSDĐ của ông Trần Văn T1. Sau đó ông T1 không có khả năng trả nợ nên ông T hứa trả nợ thay cho ông T1 bằng hợp đồng tặng cho QSDĐ số 3-127;4-127, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận QSDĐ số*

H02693 cho ông T (hợp đồng công chứng tặng cho ngày 05/6/2012)". Như vậy, có cơ sở xác định ông T có vay 200.000.000 đồng trong tổng số 500.000.000 đồng ông T1 vay tại Ngân hàng A- Chi nhánh N4 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 tặng cho ông T là để ông T trả nợ Ngân hàng thay cho ông T1.

Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng huyện C đúng hình thức nhưng chưa làm phát sinh hiệu lực vì chưa đăng ký thủ tục sang tên tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa phát sinh quyền sử dụng đất của ông T theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai.

Mặc khác, đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện, căn cứ vào giấy nộp tiền ngày 12/01/2017, ngày 09/7/2018 ông T1 là người nộp tiền tất toán tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng. Theo tài liệu sao kê từ Ngân hàng xác định số tiền nợ gốc vay và tiền lãi tính đến ngày 10/01/2017 (Bản án sơ thẩm ghi 01/11/2014 là không chính xác) là 815.118.056 đồng. Tháng 7 năm 2018, Ngân hàng N3- Chi nhánh N4 mới có công văn về việc giải chấp, giải phong tỏa tài sản thế chấp tiền vay cho ông Trần Văn T1. Ông T không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được ông đã thực hiện điều kiện đã thỏa thuận là trả nợ vay Ngân hàng cho ông T1. Căn cứ theo quy định Điều 462 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn của Án lệ 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017: Điều kiện tặng cho dù không ghi trong hợp đồng nhưng nếu được chứng minh rõ bằng các tài liệu, chứng cứ có liên quan thì vẫn được công nhận, bên nhận không thực hiện điều kiện thì bên tặng cho được quyền từ chối giao tài sản và đòi lại. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 và buộc bị đơn tiếp tục hoàn tất thủ tục sang tên cho nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 002727/HĐ-TC ký ngày 29/9/2016 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị P1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn L: nhận thấy tại thời điểm tặng cho ngày 29/9/2016, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Trần Văn T1 chưa có đăng ký biến động sang tên ông Trần Văn T và điều kiện của hợp đồng tặng cho số 000978/HĐ-TC ngày 05/6/2012 chưa được thực hiện. Căn cứ theo quy định tại Điều 167, 188 của Luật Đất đai 2013 quy định "người đang đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được quyền tặng cho, chuyển nhượng nếu đáp ứng điều kiện luật định, hiệu lực chuyển quyền xác lập khi đăng ký sang tên". Do đó, tại thời điểm 2016 nghĩa vụ "chuyển quyền sử dụng cho ông T" chưa thực hiện do điều kiện của hợp đồng chưa được thực hiện. Sau khi ông T1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 54, 456 (thửa đất cũ 3-127; 4-127); cùng tờ bản đồ số

34; diện tích 1.355,0m^2; số giấy chứng nhận BP 044697 cấp ngày 07/8/2013; đất không bị kê biên; không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; không có xử phạt hành chính về sử dụng đất và thời hạn sử dụng còn hiệu lực…. Ông T1 là chủ sử dụng hợp pháp, đủ điều kiện định đoạt theo Điều 188 Luật Đất đai. Hợp đồng số 002727/HĐ-TC được công chứng đúng hình thức, đã đăng ký sang tên và cập nhật biến động cho ông Trần Văn L vì vậy đã thoả mãn đầy đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất: Ông T cho rằng mình quản lý, sử dụng diện tích đất trên nhưng không có chứng cứ về việc quản lý khu đất. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 ghi nhận toàn bộ diện tích đất trống không có cây trồng, nhà ở hoặc vật kiến trúc đất bỏ hoang. Ngày 27/3/2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định lần thứ hai ghi nhận trên đất có hàng rào, cây trồng, căn nhà tạm khoảng 12 m² vách mái bằng tole và do ông Trần Văn L (con ông T1) quản lý, sử dụng. Ngoài ra còn có lời khai người làm chứng là ông Mai Văn N1 (hàng xóm lân cận) xác nhận ông L là người trực tiếp sử dụng thửa đất kể từ năm 2016.

[2.4]. Về việc ông Trần Văn T khai năm 2016 có vay của ông Trần Văn S 800.000.000 đồng để san lấp thửa đất nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh và cũng không cung cấp được thông tin về ông S. Ông T1 khẳng định chưa giao đất cho ông T nên việc ông T san lấp đất là không có cơ sở. Người làm chứng ông Nguyễn Văn N2 cũng xác nhận ông L có thuê ông T san lấp với chi phí là 200.000.000 đồng và đã trả cho ông T số tiền này lời trình bày của ông T là không có căn cứ xem xét.

[2.5]. Xét yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T1: Như nhận định tại phần [2.1] xác định ông T có nhận 200.000.000 đồng trong khoản vay 500.000.000 đồng của Ngân hàng N3 – Chi nhánh N4. Ông T không chứng minh được đã hoàn trả số tiền này hay ông T đã tất toán cho Ngân hàng. Do đó yêu cầu phản tố của ông T1 buộc ông T trả lại số tiền 200.000.000 đồng là có cơ sở.

[2.6]. Bà P1, ông L rút yêu cầu độc lập, ông T1 rút một phần yêu cầu phản tố, việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà P1, ông L và một phần yêu cầu phản tố của ông T1 là có cơ sở.

[3]. Chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc ông T chịu và ông L chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông. Tất cả đã thực hiện xong. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên không có ý kiến nên Hội đồng không xem xét lại.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của ông T1 được chấp nhận là 10.000.000 đồng.

Yêu cầu phản tố của ông T1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Ông L, bà P1 rút yêu cầu độc lập nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Nghi 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.

Từ những nhận định trên cần phải giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 382/2025/DS - ST ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 382/2025/DS-ST ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T:

Về yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn T và buộc ông Trần Văn T1 phải hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 002727/HĐ-TC ký ngày 29/9/2016 giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị P1 với bên được tặng cho là ông Trần Văn L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T1:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T. Buộc ông Trần Văn T phải thanh toán lại cho ông Trần Văn T1 số tiền nợ gốc vay Ngân hàng N3 – chi nhánh N4 mà ông T1 đã thanh toán nợ vay thay cho ông T là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T chưa thi hành xong nghĩa vụ thì ông T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng N5 qui định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án được qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Trần Văn T phải thanh toán cho ông Trần Văn T1 số tiền là 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng và toàn bộ tiền lãi là 315.118.056 (Ba trăm mười lăm triệu một trăm mười tám ngàn không trăm năm mươi sáu) đồng.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn L về việc yêu cầu ông Trần Văn T phải bồi thường số tiền thiệt hại là 420.000.000 (Bốn trăm hai mươi triệu) đồng và chấm dứt hành vi cản trở ông Trần Văn L trong việc quản lý, sử dụng thửa đất số 54, 546, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.355,0 m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P1 đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000978/HĐ-TC ký ngày 05/6/2012 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trần Văn T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 (Mười triệu ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 06037 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Trần Văn T còn phải nộp thêm số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng và nộp tại Phòng Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- H lại cho ông Trần Văn T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 13.102.361 (Mười ba triệu một trăm lẻ hai ngàn ba trăm sáu mươi mốt) đồng theo biên lai số 0035140 ngày 24/02/2025 và số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0045475 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H lại cho bà Nguyễn Thị P1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0045476 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H lại cho ông Trần Văn L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.400.000 (Mười triệu bốn trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0035141 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu được cấn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0053837 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Khu vực 6;
- THADSTPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bảo Thu