

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 66/2026/DS-PT

Ngày: 16-01-2026

“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 Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân Tây Ninh.

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

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 923/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 794/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2025)

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1966.

2. Bà Hồ Thị Kim T1, sinh năm 1972.

3. Ông Đỗ Thành L, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Hoàng G, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Văn Phòng C. Địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q - Trưởng văn phòng.

(bà S, ông L có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

- Người kháng cáo: ông Đỗ Thành L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bà T là người khởi kiện trong vụ án tranh chấp dân sự được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An thụ lý sơ thẩm số 127/2022/TLST-DS, ngày 19/07/2022 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với số tiền vay 1.000.000.000đồng. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đưa ra xét xử sơ thẩm và đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1 có nghĩa vụ liên đới trả Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền là 1.185.920.000đồng, trong đó gồm 1.000.000.000đồng tiền gốc và 185.920.000đồng tiền lãi. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa dân huyện T, tỉnh Long An bị kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xét xử phúc thẩm theo Bản án số 249/2023/DS-PT ngày 21/7/2023 và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa dân huyện T, tỉnh Long An.

Ngày 30/10/2023, bà T làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 249/2023/DSPT ngày 21/07/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Để thi hành theo bản án dân sự phúc thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An đã tổng đạt các quyết định thi hành án cho người phải thi hành án là ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1 và xác minh tài sản của người phải thi hành án. Quá trình xác minh tài sản của ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1, thì được biết toàn bộ các bất động sản do ông B và bà T1 đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tặng cho con của ông B và bà T1 là ông Đỗ Thành L gồm các thửa đất số 593, 672, 671, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Vì vậy, ông B và bà T1 không còn tài sản để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An làm căn cứ tiếp tục thi hành Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên cho bà T.

Trước đây bà T khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L do Văn phòng C công chứng số 1422 quyền số 4/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2023 đối với một phần các thửa đất số 593, 672, 671, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Đỗ Thành L với ông Trương Hoàng G được Văn phòng C công chứng ngày 28/4/2023 đối với thửa đất số 2363, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Nay bà T xin rút 2 yêu cầu khởi kiện trên và xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L do Văn phòng C công chứng số 2593 quyền số 6/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 đối với thửa đất số 593 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Xác định thửa đất số 593, diện tích 3.330,6m² tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1. Bà không yêu cầu đo đạc định giá thửa đất 593. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 trình bày: Bà T1 là vợ hợp pháp của ông B, ông B biết nay Tòa mời nhưng do bận công việc nên không đến Tòa án tham gia hòa giải và công khai chứng cứ được. Ngày 09/6/2023 bà T1 và chồng là Đỗ Văn B có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L có số công chứng 2593 quyền số 6/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 do Văn phòng C công chứng đối với thửa đất số 593 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Ông bà xác định thửa đất 593 là ông bà tặng cho riêng con để là ông L, không cho bà L2 vợ ông L. Nguồn gốc đất của ba mẹ ông Bảy T2 cho ông B trước khi kết hôn với bà T1, sau này ông B đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi cho đất thì ông L trồng Thanh L1 đến năm 2024 ông L phá cây T để trồng chanh. Toàn bộ chanh trên đất là của ông L trồng. Ngày 21/7/2023, trong vụ án tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn bà Hồ Thị Kim T1 – ông Đỗ Văn B, Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa phúc thẩm và đã tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền là: 1.185.920.000đồng cả gốc và lãi.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa bà T1 ông B với ông L đối với thửa đất số 593 thì bà T1 cho rằng bà T khởi kiện là không có cơ sở. Bởi vì tại thời điểm thực hiện các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L được thực hiện trước khi xét xử và bản án của vụ án tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” có hiệu lực. Vợ chồng bà T1 và ông L tiến hành các giao dịch trên theo đúng quy định và được thực hiện tại tổ chức có thẩm quyền là Văn phòng C. Việc Nguyên đơn căn cứ vào khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 để cho rằng những giao dịch trên giả tạo là vô căn cứ. Bất kỳ một vụ án nào, chưa xét xử và có bản án hiệu lực thì các đương sự đều không biết rõ kết quả bên nào được chấp nhận và chưa phát sinh nghĩa vụ thi hành án. Việc Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng các giao dịch của gia đình bà thực hiện trước thời điểm xét xử để trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba là vô lý. Ông bà có quyền định đoạt toàn bộ tài sản của ông bà theo quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị Thanh T không liên quan đến quyền sử dụng và quản lý đối với các thửa đất nêu trên. Giao dịch tặng cho đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình và đúng quy định pháp luật; Không có bên nào gọi là bên thứ ba tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất như lời bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày tại đơn khởi kiện này 12/12/2024; Hoàn toàn không có liên quan đến bất kỳ một

giao dịch dân sự hay bất kỳ một người thứ ba nào khác. Chỉ khi Bản án Phúc thẩm được tuyên liên quan đến vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thì lúc đó ông bà mới phát sinh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Thị Thanh T (sau khi thực hiện các thủ tục tặng cho và chuyển nhượng). Căn cứ quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP: “Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án”. Vì ông bà đã lớn tuổi, nhận thấy sức khỏe không ổn định nên ông bà quyết định tặng cho con cái đứng tên tài sản của mình để con cái quản lý và chăm sóc, đồng thời cũng là một cách để ông bà chuyển giao tài sản đến con cái một cách hợp pháp khi còn minh mẫn, tránh những rủi ro pháp lý không đáng có sau này. Hơn nữa, thừa đất mà ông bà tặng cho con cái không có tranh chấp hay thuộc diện tài sản bị kê biên. Giao dịch dân sự giữa vợ chồng bà và con cái diễn ra đúng theo trình tự, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng tặng cho giữa ông bà được xác lập một cách công khai, ngay tình, không nhằm che giấu bất kỳ một giao dịch dân sự nào khác và cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Không có căn cứ để thể hiện việc ông bà tặng cho quyền sử dụng đất cho con cái của mình là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án như nguyên đơn đã khởi kiện. Vì vậy, việc tặng cho tài sản của ông bà đến con cái là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với nghĩa vụ thi hành án đối với Bản án đã có hiệu lực pháp luật sau khi xét xử phúc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” ông bà luôn cố gắng lao động, kiếm tiền để có khả năng thanh toán. Ông bà luôn thượng tôn pháp luật, thiện chí thực hiện nghĩa vụ thi hành án, vì vậy ông bà vẫn luôn cố gắng gom góp đủ số tiền để thực hiện nghĩa vụ nêu trên. Bà T1 xác định ngoài thửa đất 593 và các thửa đất khác tặng cho các con ông bà thì ông bà không còn tài sản nào để thi hành án cho bà T. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho thì bà và ông B cam kết không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu cụ thể nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Thành L trình bày: Ông L là con ruột của ông B bà T1, ông thống nhất với lời trình bày của bà T1 về việc tặng cho thửa đất 593 như bà T1 trình bày là đúng.

Ngày 09/6/2023 bà T1 và chồng là Đỗ Văn B có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L có số công chứng 2593 quyền số 6/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 do Văn phòng C công chứng đối với thửa đất số 593 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Sau khi được tặng cho thì ông L làm thủ tục và được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Việc ký kết hợp đồng tặng cho là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Tranh chấp giữa bà T với ông B bà T1 là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, khi vay tiền thì bà T1 ông B không thể chấp các tài sản này cho bà T nên việc giao kết hợp đồng tặng cho không liên quan đến khoản tiền bà T1 ông B có nghĩa vụ trả cho bà T.

Ông B bà T1 tặng cho thửa đất số 593 tờ bản đồ số 4, tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An là tặng cho riêng con ruột nên đây là tài sản riêng của ông L không liên

quan đến vợ ông L là Trần Thị Mỹ L2. Sau khi được tặng cho đất thì ông L là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này, hiện trạng trên đất là trồng chanh được khoảng hơn 01 năm hiện tại chanh đã có trái ông L đã thu hoạch được 01 vụ và chuẩn bị thu hoạch vụ thứ 2, ông L không cho tổ chức cá nhân nào thuê mướn đất và không thể chấp hay cầm cố thửa đất này. Toàn bộ chanh trên đất cũng là tài sản riêng do ông tạo ra không liên quan đến bà L2 vợ của ông. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho thì ông L cam kết không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường. Nếu phải trả đất thì toàn bộ chanh ông tự thu hoạch tự di dời mà không yêu cầu bất kỳ chi phí nào. Ông L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng G không có lời trình bày và yêu cầu cụ thể nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Nguyễn Xuân Q đại diện trình bày: Theo Thông báo thụ lý vụ án số: 19/TLST-DS ngày 03/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An thì Văn phòng C là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T, bị đơn là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 và ông Đỗ Thành L.

Trong đó có nội dung Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 1422, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/04/2023 giữa ông Đỗ Văn B và vợ là bà Hồ Thị Kim T1 với ông Đỗ Thành L đối với thửa đất 593 (1p), 672 (1p), 671 (1p), tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Đối với nội dung vụ việc văn phòng xin trình bày như sau:

Ngày 06/04/2023, ông Đỗ Văn B và vợ là bà Hồ Thị Kim T1 với ông Đỗ Thành L đến VPCC Thủ Thừa nộp hồ sơ yêu cầu VPCC công chứng 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giấy tờ do 02 bên cung cấp gồm: 03 CCCD, 01 Giấy chứng nhận kết hôn, 01 Trích lục khai sinh, 01 Đơn xin xác nhận trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, 01 Trích đo địa chính, 03 Giấy chứng nhận QSDĐ.

Qua kiểm tra các giấy tờ đều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của hai bên giữa Đỗ Văn B và vợ là bà Hồ Thị Kim T1 với ông Đỗ Thành L, VPCC tiến hành soạn thảo hợp đồng tặng cho và cả hai đã tự đọc dự thảo hợp đồng và công nhận là đúng, nội dung chủ yếu của các hợp đồng là: ông Đỗ Văn B và vợ là bà Hồ Thị Kim T1 tặng cho ông Đỗ Thành L quyền sử dụng đất đối với thửa 593 (1p), 672 (1p), 671 (1p), tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD 698893, AD 698896, AD 698897 số vào sổ H 00543/14393, H 00542/II4393, H 00541/II/4393 do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2005.

Trong đó có nội dung Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyền số 04/2023 TP C.SCC/HĐGD ngày 28/04/2023 giữa ông Đỗ Thành L với ông Trương Hoàng G đối với thửa đất 2363, tờ bản đồ số 4, diện tích 2090,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp

A, xã M, huyện T, tỉnh Long An . Đối với nội dung vụ việc văn phòng xin trình bày như sau:

Ngày 28/04/2023, ông Đỗ Thành L với ông Trương Hoàng G đến VPCC Thủ Thừa nộp hồ sơ yêu cầu VPCC công chứng 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy tờ do 02 bên cung cấp gồm: 02 CCCD, 01 Đơn xin xác nhận trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, 01 Giấy chứng nhận QSDĐ.

Qua kiểm tra các giấy tờ điều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của hai bên giữa ông Đỗ Thành L với ông Trương Hoàng G, VPCC tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng và cả hai đã tự đọc dự thảo hợp đồng và công nhận là đúng, nội dung chủ yếu của các hợp đồng là: Ông Đỗ Thành L chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng G quyền sử dụng đất đối với thửa 2363, tờ bản đồ số 4, diện tích 2090,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DK 558500 số vào sổ CS 05752 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/04/2023. Văn phòng C thực hiện việc công chứng hợp đồng trên đúng quy định pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự; Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; VPCC tiến hành soạn thảo hợp đồng và các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, cùng nghe công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của hợp đồng, cả 02 bên đều công nhận là đã hiểu rõ và nội dung của hợp đồng đúng với yêu cầu của 02 bên, và đã ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên. Do đó việc Văn phòng C chứng nhận các hợp đồng nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật, xin trình bày để quý Tòa xem xét và quyết định theo thẩm quyền. Văn phòng C xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1, ông Đỗ Thành L về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

T3 vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L do Văn phòng C công chứng số 2593 quyền số 6/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Xác định thửa đất số 593, diện tích 3.330,6m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1, ông Đỗ Thành L về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L do Văn phòng C công chứng số 1422 quyền số

4/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2023 đối với một phần các thửa đất số 593, 672, 671, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Đỗ Thành L, ông Trương Hoàng G về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Đỗ Thành L với ông Trương Hoàng G được Văn phòng Công chứng ngày 28/4/2023 đối với thửa đất số 2363, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Thị Thanh T có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1, ông Đỗ Thành L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 1.956.000đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng, người thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1, ông Đỗ Thành L chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hoàn trả 300.000đồng tạm ứng án phí bà T nộp theo biên lai thu số 0009818 ngày 23/6/2025; 300.000đồng tạm ứng án phí bà T nộp theo biên lai thu số 0009819 ngày 23/6/2025; 300.000đồng tạm ứng án phí bà T nộp theo biên lai thu số 0009475 ngày 24/01/2025; 300.000đồng tạm ứng án phí bà T nộp theo biên lai thu số 0009476 ngày 24/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, ông Đỗ Thành L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T1 với ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận:

Ông L trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T1 với ông L được công chứng đúng quy định của pháp luật và hợp đồng tặng cho được thực hiện trước ngày Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa bà T với bà T1. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bên tặng cho là ông Đỗ Văn B, bà Hồ Thị Kim T1 với bên được tặng cho là ông Đỗ Thành L do Văn phòng Công chứng số 2593 quyền số 6/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Bà S là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Do bà T1 và ông B có tài sản nên bà T mới đồng ý cho bà T1, ông B vay tiền để đáo nợ Ngân hàng, sau khi đáo nợ xong bà T1 và ông B không trả tiền vay cho bà T mà lại tặng cho quyền sử dụng đất cho con là ông L nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, án sơ thẩm xét xử là đúng quy định của pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Thành L trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: ông L kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông L trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông B, bà T1 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông L. Xét thấy:

[3.1] Ngày 22/3/2022 ông B hỏi bà T vay số tiền 1.000.000.000đồng, thời hạn trả tiền là 02 ngày kể từ ngày vay, lãi suất 3.000.000đ/1.000.000.000đ/1ngày, mục đích vay tiền là để ông B đáo hạn ngân hàng, khi hết thời hạn vay ông B và bà T1 không trả số tiền vay 1 tỷ đồng và tiền lãi cho bà T. Như vậy, nghĩa vụ trả nợ của ông B và bà T1 đối với bà T được phát sinh kể từ ngày 25/02/2023.

[3.2] Ngày 28/02/2023 Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh đã xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay và ban hành Bản án số 13/2023/DS-ST, theo đó buộc ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền 1.185.600.000đồng, trong đó 1.000.000.000đồng tiền gốc và 185.600.000đồng tiền lãi. Sau khi xét xử sơ thẩm ông B và bà T1 kháng cáo bản án, trong quá trình chờ Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay

là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) xét xử phúc thẩm thì ngày 09/6/2023, ông B bà T1 tặng cho thửa đất 593 cho con đẻ là ông Đỗ Thành L.

[3.3] Tại công văn số 439/CV-CCTHADS ngày 21/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Tây Ninh cho biết: Trong quá trình tổ chức thi hành án qua xác minh được biết ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1 có quan hệ là vợ chồng, đang cư ngụ và sinh sống tại Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An, trước kia vợ chồng ông B, bà T1 có đứng tên các thửa đất số: 715, 672, 593, 673 và 714. Sau đó vợ chồng ông B và bà T1 đã ký hợp đồng tặng cho con trai tên Đỗ Thành L 4 thửa đất gồm: thửa 715, 672, 593, 673 vào ngày 09/06/2023. Hiện tại ông Đỗ Văn B và bà Hồ Thị Kim T1 chỉ còn đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 714, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy là 3.085m², loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An, khi phối hợp với địa phương và cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai thực hiện việc khảo sát thực tế quyền sử dụng đất trên để tiến hành xử lý tài sản đảm bảo cho việc thi hành án. Tại biên bản khảo sát ngày 13/09/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa thì thửa đất trên trước kia nằm cấp theo Kinh Tắc ấp 1 của xã M, sau nhiều lần được chủ trương chỉ đạo cho nạo vét để mở rộng kinh tắc thì toàn bộ phần diện tích đất trên là bờ kinh và lòng Kinh Tắc, thuộc dạng đất do nhà nước quản lý để sử dụng cho mục đích công cộng, do đó cơ quan thi hành án không thể kê biên, xử lý tài sản trên để thi hành án. Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay ông B và bà T1 không còn tài sản nào để trả nợ cho bà T.

[3.4] Từ những căn cứ trên án sơ thẩm xác định việc ông B, bà T1 tặng cho thửa đất 593 cho con là ông L nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài sản đối với bà T theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án ông B bà T1 ông L xác định thửa đất số 593 tờ bản đồ số 4, tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An là tặng cho riêng con ruột là ông L nên đây là tài sản riêng của ông L không liên quan đến vợ ông L là Trần Thị Mỹ L2. Sau khi được tặng cho đất thì ông L là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này, hiện trạng trên đất là trồng chanh được khoảng hơn 01 năm, hiện nay chanh đã có trái ông L đã thu hoạch được 01 vụ và chuẩn bị thu hoạch vụ thứ 2, ông L cam kết không cho tổ chức cá nhân nào thuê mướn đất và không thể chấp hay cầm cố thửa đất này. Toàn bộ chanh trên đất cũng là tài sản riêng của ông L không liên quan đến bà L2 vợ của ông. Ông L cam kết trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho thì ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường. Nếu phải trả đất thì toàn bộ chanh ông tự thu hoạch tự đi dời mà không yêu cầu bất kỳ chi phí nào.

[3.6] Ông B bà T1 ông L ông L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và không yêu cầu gì đối cây chanh đã đầu tư trên đất nên án sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.7] Từ những nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và

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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Thành L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Thành L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu số 0005251 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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, người phải thi hành án 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.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 1 –Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc