

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 77/2025/DS-PT
Ngày: 21-02-2025
V/v “Tranh chấp dân sự về hợp đồng
tặng cho, chuyển nhượng
QSDĐ và yêu cầu giải quyết
hậu quả của HĐ vô hiệu”.

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 Nguyễn Thanh Minh Châu.

Các Thẩm phán:

Ông Trần Thanh Tùng;

Bà Lê Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: ông Thái Công Hậu, 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 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 777/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: cụ Tạ Thị T, sinh năm 1936; địa chỉ: số A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T: anh Nguyễn Phạm Hoài A, sinh năm 1988; địa chỉ: số B, đường A, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1975 và anh Dương Quốc V, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: số A, hẻm S, đường P, khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Anh V ủy quyền cho bà H. Bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị T1, sinh năm 1971 và ông Lê Văn C, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: số A, hẻm S, đường P, khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ông C vắng mặt, bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng C1; địa chỉ: số C, đường Đ, khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Đ; vắng mặt.

3. Bà Dương Kim P, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Ông Dương Tấn P1, sinh năm 1962; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

5. Ông Dương Tấn P2, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

6. Ông Dương Tấn N, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

7. Bà Dương Thị Tố V1, sinh năm 1976; địa chỉ: số B, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23-8-2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 14-12-2023 và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung thống nhất như sau:

Vợ chồng cụ Tạ Thị T và Dương Văn T2 (chết năm 1983) được thừa kế phần đất diện tích (viết tắt là: DT) 449,5m²; tại khu phố H, phường H, thành phố T của cố Dương Văn K (cha đẻ của cụ T2). Năm 2006, cụ T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSĐĐ) cho con trai tên Dương Tấn P3 để ông P3 thế chấp, vay tiền kinh doanh, nhưng ông P3 đã tặng cho vợ tên Lê Thị Kim H, cụ T không biết. Năm 2007, ông P3 bệnh và chết, cụ T biết đất đã tặng cho bà H nên khởi kiện bà H đòi đất.

Tại Bản án số: 18/2014/DS-PT ngày 13-01-2014, Tòa án nhân dân (viết tắt là TAND) tỉnh Tây Ninh, đã ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau: bà H giao phần đất của ông P3 cho con đẻ tên Dương Quốc V được quyền sở hữu và sử dụng, cụ T quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSĐĐ) và cụ T tiếp tục sử dụng nhà đất. Tháng 8-2023, do phía trước phần đất làm đường, cụ T về nhà của con đẻ tên Dương Tấn P2 ở (cách đó khoảng 01 km).

Nay cụ T yêu cầu hủy HĐTCQSĐĐ lập ngày 28-12-2022 giữa bà H với anh V, hủy HĐCNQSĐĐ ngày 16-3-2023 giữa anh V với bà T1, ông C và hủy HĐTCQSĐĐ giữa cụ T với ông P3 đối DT 449,5m² đất, thuộc thửa số 76, tờ bản đồ (viết tắt là: TBĐ) số 19; tại số A, khu phố H, phường H, thành phố T; đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy HĐCNQSĐĐ giữa anh V với ông C, bà T1.

- Bị đơn:

1/ Bà Lê Thị Kim H trình bày: căn cứ Bản án số 18/2014/DSPT ngày 13-01-2014, TAND tỉnh Tây Ninh xét xử, đến nay anh V đủ 18 tuổi, bà đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất anh V vào ngày 28-12-2022, anh V được cấp GCNQSDĐ vào ngày 18-01-2023, nhưng cụ T không giao nhà đất cho anh V; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh đã ra quyết định cưỡng chế thi hành án. Nay cụ T khởi kiện là không có cơ sở.

2/ Anh Dương Quốc V do bà H đại diện trình bày như sau:

Căn cứ Bản án số 18/2014/DS-PT, TAND tỉnh Tây Ninh xét xử ngày 13-01-2014, anh V đủ 18 tuổi, bà H đã làm thủ tục sang tên QSDĐ cho anh V vào ngày 28-12-2022, nên anh V được quyền sở hữu. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C và bà Lương Thị T1 trình bày nội dung thống nhất như sau:

Ngày 16-3-2023, tại Văn phòng C1 (viết tắt là: VPCC), ông bà và anh V lập HĐCNQSDĐ đối với phần đất DT ngang 05m, dài 28m; tại số H, thuộc hẻm Đ, khu phố H, phường H, thành phố T; sau đó ông bà đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 29-3-2023.

Ông bà đã biết Bản án của TAND tỉnh Tây Ninh; đến khi anh V đủ 18 tuổi, bà H phải làm thủ tục giao đất cho anh V được sở hữu, cụ T phải giao đất nhà cho anh V. Nay vợ chồng ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ T.

2/ VPCC do bà Nguyễn Thị Đ có văn bản trình bày:

+ Đối với HĐTCQSDĐ ngày 28-12-2022, giữa bà H và anh V; căn cứ quy định của pháp luật; các bên đã thỏa thuận và cung cấp đầy đủ giấy tờ theo Điều 41 của Luật Công chứng; có đủ yếu tố do pháp luật quy định về đọc được, ký được, nghe được, nên không phải có người làm chứng. Theo bản án của TAND tỉnh Tây Ninh; bà H tự nguyện giao DT đất 449,5m² cho anh V được trọn quyền sở hữu và sử dụng; do anh V chưa thành niên nên tạm giao cho cụ T và bà H quản lý, đến khi anh V đủ 18 tuổi, bà H phải giao tài sản trên và làm thủ tục chuyển quyền cho anh V. Bà H đã lập HĐTCQSDĐ cho anh V.

+ Đối với HĐCNQSDĐ lập ngày 16-3-2023 tại VPCC đã thực hiện đúng quy định pháp luật, anh V đủ 18 tuổi, được nhận đất và chuyển nhượng cho người khác.

3. Các bà Dương Kim P, ông Dương Tấn P1, Dương Tấn N và bà Dương Thị Tố V1 vắng mặt không ghi nhận được ý kiến.

4. Ông Dương Tấn P2 trình bày tại Đơn xin xét xử vắng mặt như sau: ông thống nhất ý kiến trình bày của cụ T.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 20-11-2024 của TAND thành phố Tây Ninh; quyết định:

Căn cứ Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 116, 117, 118, 119, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 104, 106, 167,

170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Tạ Thị T đối với bà Lê Thị Kim H và anh Dương Quốc V, về việc “Tranh chấp dân sự về HĐTCQSĐĐ”, đối với HĐTCQSĐĐ lập ngày 28-12-2022, giữa bà H với anh V và HĐTCQSĐĐ giữa cụ T với ông P3 lập ngày 07-7-2006; liên quan đến phần đất DT 449,5m², thửa số 76, TĐĐ số 19; tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bản án còn đình chỉ yêu cầu huỷ HĐCNQSĐĐ lập ngày 16-3-2023 giữa anh V và bà T1, ông C và tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03-12-2024, cụ Tạ Thị T có Đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét huỷ HĐTCQSĐĐ giữa cụ T và ông P3 lập ngày 07-7-2006 và huỷ HĐCNQSĐĐ giữa bà H và anh V đối với phần đất DT 449,5m², thửa số 76, TĐĐ số 19; tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ Tạ Thị T; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Tại cấp phúc thẩm, anh Nguyễn Phạm Hoài Ân, bà Lê Thị Kim H, bà Lương Thị T1, ông Lê Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhưng anh Ân, bà H, bà T1 có Đơn xin xét xử vắng mặt; ông C vắng mặt đến lần thứ hai không lý do. Hội đồng xét xử, xử vắng mặt anh Ân, bà H, bà T1, ông C theo quy định của pháp luật.

[2] Nội dung vụ kiện được xác định như sau:

[2.1] Cụ Tạ Thị T được cấp GCNQSĐĐ vào ngày 29-3-1994, đối với DT đất 672m², thửa số 1222; tại khu phố H, phường H; do thừa kế của cha mẹ chồng (chồng chết 1983).

[2.2] Ngày 07-7-2006, cụ T cùng các con lập HĐTCQSĐĐ cho con đẻ tên Dương Tấn P3 (chồng bà Lê Thị Kim H) phần đất tại khu phố H, phường H; ông P3 được UBND thị xã T cấp GCNQSĐĐ vào ngày 10-8-2006 có DT 449,5m², thửa số 76.

[2.3] Ngày 11-02-2011, ông P3 và bà H lập Bản thoả thuận phân chia tài sản chung, ông P3 giao phần đất DT 449,5m², thửa số 76 cho bà H; ngày 27-10-

2014 bà H được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ có DT 449,5m², thửa số 76; đất tại khu phố H, phường H. Sau khi ông P3 chết, đến năm 2012, cụ T tranh chấp đất với bà H tại TAND thị xã Tây Ninh, đối với DT 449,5m², thuộc thửa số 76.

[2.4] Tại Bản án số 18/2014/DSPT ngày 13-01-2014, TAND tỉnh Tây Ninh sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự; cụ T có nghĩa vụ giao phần đất DT 449,5m² thuộc thửa số 76, có nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất cho bà H; tạm giao cho cụ T quản lý, đến khi anh V đủ 18 tuổi bà H phải chuyển quyền sở hữu cho anh V.

[2.5] Ngày 18-01-2023, anh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ DT 449,5m², thuộc thửa số 76; đến nay cụ T chưa giao đất và nhà theo Bản án số 18 của TAND tỉnh Tây Ninh.

[3] Như vậy, Cơ quan có thẩm quyền đất đai đã cấp GCNQSDĐ cho anh V đúng quy định pháp luật, đến nay tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu của anh V; cụ T khởi kiện đòi đất nhưng không được Toà án sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[4] Cụ T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo là có căn cứ; nên Hội đồng xét xử không chấp nhận Đơn kháng cáo của cụ T.

[5] Kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của cụ T; giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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; cụ T thuộc trường hợp Người cao tuổi nên được miễn.

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 cụ Tạ Thị T;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 20-11-2024 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 116, 117, 118, 119, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 104, 106, 167, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 khởi kiện của cụ Tạ Thị T đối với bà Lê Thị Kim H và anh Dương Quốc V, về việc “Tranh chấp dân sự về HĐTCQSDĐ”, đối với HĐTCQSDĐ lập ngày 28-12-2022, giữa bà H với anh V và HĐTCQSDĐ giữa cụ T với ông P3 lập ngày 07-7-2006; liên quan đến phần đất

DT 449,5m², thửa số 76, TĐ số 19; tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ ngày 16-3-2023 giữa anh Dương Quốc V với bà Lương Thị T1, ông Lê Văn C; liên quan đến phần đất DT 449,5m², thửa số 76, TĐ số 19; tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ, phúc thẩm: cụ Tạ Thị T được miễn.

4. Chi phí tố tụng: cụ T phải chịu số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ, ghi nhận cụ T đã nộp xong.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự, 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thanh Minh Châu