

Bản án số: 237/2026/DS-PT

Ngày: 27-02-2026

“V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng 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 Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng
Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, 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 Gọn, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 729/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 960/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Văn Công Vọng, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 358 tổ 7, khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là số 358 tổ 7, ấp 5, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn: Bà Văn Thị Bạch Tuyết, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số 28M Cư xá Phú Lâm D, phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 28M Cư xá Phú Lâm D, phường Bình Phú, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết:

2.1. Ông Huỳnh Văn Tân, sinh năm 1973.

2.2. Bà Dương Đoàn Mỹ Hiếu, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ liên hệ: số 63D Quốc lộ 50, khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là số 63D Quốc lộ 50, ấp 9, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng Cần Đức.

Địa chỉ: số 35 khu phố 3, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là số 35 ấp 3, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Văn phòng Công chứng Lê Hồng Bảo Trân.

Địa chỉ: số 22A Quốc lộ 50, khu phố 3, Trung tâm thương mại Khang Gia, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là số 22A Quốc lộ 50, ấp 3, Trung tâm thương mại Khang Gia, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh).

3.3. Bà Văn Thị Phước, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp Cộng Lạc, xã Bình Đông, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang (nay là phường Sơn Qui, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. Ông Văn Công Tấn Tài, sinh năm 1976.

Địa chỉ: số 358 tổ 7, khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là số 358, tổ 7, ấp 5 xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh).

3.5. Ông Trịnh Thành Phương, sinh năm 1951 (đã chết ngày 26/9/2024).

Địa chỉ: số 28M Cư xá Phú Lâm D, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 28M, Cư xá Phú Lâm D, phường Bình Phú, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương:

1. Bà Văn Thị Bạch Tuyết, sinh năm 1974.

2. Cháu Trịnh Minh Quang, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Quang: Bà Văn Thị Bạch Tuyết, sinh năm 1974 (mẹ ruột của cháu Quang).

Cùng địa chỉ: số 28M Cư xá Phú Lâm D, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 28M Cư xá Phú Lâm D, phường Bình Phú, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Văn Công Vọng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 06/4/2023, 04/12/2023, 06/8/2024 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Văn Công Vọng trình bày:

Ông Văn Công Vọng là con ruột của bà Nguyễn Thị Hở và là em ruột của bà Văn Thị Bạch Tuyết. Ngày 21/4/2014, bà Nguyễn Thị Hở tặng cho ông Vọng thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, diện tích đo đạc thực tế là 251,7m², tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 498, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2014, công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đức. Ngày 09/6/2014, ông Vọng được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BT 292405, số vào sổ cấp giấy số 09/6/2014. Khi bà Hở tặng cho đất ông Vọng thì trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 của cha mẹ để lại có vị trí số 2, 3; 01 căn nhà của ông Văn Công Tấn Tài có vị trí số 1, và 01 nhà vệ sinh có vị trí số 4 theo Mảnh trích đo địa chính số 13/TTCD-2024 của Công ty Trách nhiệm đo

đạc nhà đất Hưng Phú do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước phê duyệt ngày 12/4/2024 (sau đây gọi tắt là Mạnh trích đo số 13/TTCĐ-2024).

Năm 2019, do thấy nhà của cha mẹ để lại bị xuống cấp, bà Văn Thị Bạch Tuyết đề nghị với ông Vọng là bà Tuyết sẽ sửa chữa, xây cất lại căn nhà của cha mẹ để làm nơi thờ tự ông bà tổ tiên, và bà Tuyết sẽ cho ông Vọng một số tiền để giải quyết nợ nần với điều kiện ông sang tên cho bà Tuyết đứng tên thửa đất số 164. Nội dung này ông và bà Tuyết chỉ trao đổi miệng, không có làm văn bản giấy tờ và không có ai chứng kiến. Do tin tưởng bà Tuyết nên ngày 21/10/2019 tại Văn phòng công chứng Cần Đước, ông đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Tuyết số công chứng 2217, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 164. Khi ký hợp đồng, ông có đọc nội dung trong hợp đồng và tự nguyện ký, nội dung của hợp đồng không có ghi điều kiện là ông tặng cho bà Tuyết quyền sử dụng đất với điều kiện bà Tuyết phải sửa chữa nhà trên đất. Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông có giao toàn bộ nhà đất cho bà Tuyết để bà Tuyết tiến hành việc sửa chữa nhà như đã hứa. Ông xác định hợp đồng tặng cho giữa ông và bà Tuyết là hợp đồng có điều kiện và điều kiện là bà Tuyết phải sửa chữa nhà thờ khang trang.

Bà Tuyết tự nguyện cho ông một khoản tiền để sử dụng, giao tiền nhiều lần cụ thể: lần 1: 30.000.000 đồng, lần 2: 70.000.000 đồng, lần 3: 380.000.000 đồng, 03 lần còn lại mỗi lần nhận 20.000.000 đồng, tổng cộng: 540.000.000 đồng, tất cả những lần giao nhận tiền đều không nhớ ngày tháng. Bà Tuyết có cho riêng ông Văn Công Tấn Tài là 50.000.000 đồng và hứa cho ông Văn Công Dũng (đã chết năm 2022) 10.000.000 đồng nhưng chưa thực hiện, tổng các khoản tiền trên thành 600.000.000 đồng. Ông thừa nhận tất cả chữ ký, chữ viết tên Văn Công Vọng trong Biên nhận giao tiền do bên phía bà Tuyết cung cấp là chữ ký và chữ viết tên của ông. Lý do ông ký tên là để nhận tiền từ bà Tuyết và những lần ký tên ông không có đọc nội dung. Mặc dù, số tiền ông nhận 540.000.000 đồng nhưng biên nhận ông đã ký nhận số tiền 600.000.000 đồng từ bà Tuyết thì ông đồng ý chịu trách nhiệm số tiền này, không yêu cầu trách nhiệm của ông Tài hay ông Dũng trong vụ án này.

Nay ông xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2217, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 10 năm 2019 giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, loại đất ở tại đô thị, diện tích 271,8 m², tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đước.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7467, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa bà Văn Thị Bạch Tuyết và bà Văn Thị Phước đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, loại đất ở tại đô thị, diện tích 271,8m², tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2754, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa bà Văn Thị Phước và bà Văn Thị Bạch Tuyết đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, loại đất ở tại đô thị, diện tích 271,8 m², tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân.

Buộc bà Văn Thị Bạch Tuyết trả lại cho ông Vọng toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại số 358, tổ 7, Khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Ông đồng ý trả lại cho bà Tuyết số tiền 600.000.000 đồng đã nhận. Đối với nội dung bồi thường thiệt hại thì ông không đồng ý vì ông không có lỗi mà do bà Tuyết không làm đúng lời hứa xây sửa nhà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn phản tố ngày 26/9/2024, đơn phản tố bổ sung ngày 14/8/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Văn Thị Bạch Tuyết do ông Huỳnh Văn Tân đại diện trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An là của cha mẹ ông Vọng và bà Tuyết. Khi còn sống, bà Hở đã làm thủ tục tặng cho nhà đất cho ông Vọng đứng tên quyền sử dụng đất và nhà trên đất. Năm 2019, ông Vọng có nhu cầu bán nhà, đất này, bà Tuyết là chị ruột vì muốn giữ lại nhà, đất của cha mẹ nên đã đồng ý mua lại từ ông Vọng. Cụ thể, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 164, tờ bản đồ 12 với giá là 600.000.000 đồng. Vì là chỗ chị em ruột nên khi làm thủ tục thì giữa bà Tuyết và ông Vọng làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với mục đích để giảm tiền thuế chứ bản chất thực tế giữa bà Tuyết và ông Vọng là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Tuyết đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 600.000.000 đồng cho ông Vọng, việc giao tiền chia làm nhiều lần, có lập Biên nhận giao tiền. Năm 2019, ông Vọng cũng đã bàn giao toàn bộ nhà và đất cho bà Tuyết quản lý, sử dụng. Ngày 06/11/2019, bà Tuyết được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số CT 584279, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CCS 01872.

Năm 2022, bà Tuyết chuyển nhượng nhà đất cho bà Văn Thị Phước (là chị em cùng mẹ khác cha với bà Tuyết) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7467, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022, công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bà Tuyết đã nhận đủ tiền từ bà Phước và bà Tuyết đã giao nhà đất cho bà Phước, nhưng bà Phước có chỗ ở khác nên nhà khóa cửa, bà Phước không trực tiếp sinh sống tại nhà, đất này. Đến năm 2023, bà Tuyết thỏa thuận với bà Phước mua lại nhà, đất này theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2754, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 5 năm 2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bà Phước đã giao nhà đất và nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ từ bà Tuyết, bà Tuyết cũng đã đăng ký điều chỉnh đứng tên đối với thửa đất số 164. Hiện tại, nhà và đất tranh chấp do bà Tuyết đang trực tiếp quản lý sử dụng, không có chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn, ... quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và ông Vọng, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và bà Phước được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng có hiệu lực, các bên đã thực hiện xong hết nghĩa vụ nên nay đối với toàn bộ yêu cầu của ông Vọng thì bà Tuyết không đồng ý đồng thời có yêu cầu phản tố với nội dung: yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 10 năm 2019 giữa Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết đối với thửa đất

số 164, tờ bản đồ 12, loại đất ở tại đô thị, diện tích 271,8 m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đức. Nếu trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng tặng cho nêu trên thì bà Tuyết yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vọng và bà Tuyết bị ẩn giấu phía sau hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 giữa ông Vọng với bà Tuyết.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị Bạch Tuyết là bà Dương Đoàn Mỹ Hiếu trình bày: Giữa ông Vọng và bà Tuyết ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đức ngày 21 tháng 10 năm 2019 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, loại đất ở tại đô thị, diện tích 271,8m², tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất kèm theo điều kiện bà Tuyết phải hoàn tiền lại cho ông Vọng với số tiền 600.000.000 đồng, đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lập dưới hình thức hợp đồng tặng cho nhằm mục đích giảm thuế. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và buộc phải vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà Tuyết yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị ẩn giấu phía sau hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Trong trường hợp yêu cầu của bà Tuyết không được chấp nhận, thì bà Tuyết yêu cầu ông Vọng phải trả lại số tiền chuyển nhượng 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo chứng thư thẩm định giá số Vc 24/06/43/BĐS-LA ngày 28/6/2024 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Bà Tuyết không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7467, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022 và số 2754, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa bà Tuyết và bà Phước cùng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân giữa bà Phước với bà Tuyết. Nếu các hợp đồng này có bị vô hiệu thì bà Tuyết không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Biên bản hòa giải ngày 19/9/2024, ông Văn Công Tấn Tài trình bày: Ông là em ruột của bà Tuyết và là anh ruột của ông Vọng. Phần căn nhà 1 theo Mạnh trích đo là căn nhà của ông. Đầu năm 2014 thì mẹ ruột của ông là bà Nguyễn Thị Hở cho ông cất nhà ở trên thửa đất số 164 này, mẹ ông chỉ nói miệng cho ở chứ không làm thủ tục cho đất. Đến tháng 4/2014 thì bà Hở lập hợp đồng tặng cho thửa đất 164 cho ông Vọng, việc này ông cũng biết và đồng ý. Tuy nhiên sau đó thì ông Vọng lại lập hợp đồng tặng cho bà Tuyết toàn bộ thửa đất 164 việc này ông không hay biết. Tuy nhiên khoảng thời gian năm 2019 thì bà Tuyết có nói với ông bà Tuyết sẽ sửa chữa lại nhà thờ và đưa cho ông số tiền 50.000.000 đồng kêu ông ra ngoài thuê nhà trọ ở tạm trong thời gian chờ sửa nhà, ông đã nhận số tiền 50.000.000 đồng và thuê trọ ở thành phố để ở và đi làm nên cũng không còn quản lý sinh sống trong căn nhà này. Đến sau này ông Vọng mới thông báo đã ký hợp đồng tặng cho bà Tuyết thửa đất 164 cho bà Tuyết nhưng bà Tuyết không thực hiện lời hứa sửa nhà nên các bên tranh chấp. Nay ông cùng ý kiến yêu cầu khởi kiện của ông Vọng. Trong vụ án này ông không có bất cứ yêu cầu nào.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2025, bà Văn Thị Bạch Tuyết trình bày: Bà và ông Phương cưới nhau năm 2007, có đăng ký kết hôn ngày 29/3/2007 tại Ủy ban nhân dân phường 10, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình chung sống thì vợ chồng bà chỉ có duy nhất 01 con chung tên Trịnh Minh Quang, sinh ngày: 08/10/2010, hiện đang sống với bà. Ngày 26/9/2024, ông Phương chết do bị bệnh, hàng thừa kế thứ nhất của ông Phương hiện tại chỉ có bà và cháu Quang. Bà cam kết ngoài bà và cháu Quang thì không còn ai là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phương nữa.

Tại Công văn số 61/CV-VPCCCD.2023 ngày 11/10/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Cần Đức trình bày ý kiến như sau: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công Vọng với bà Văn Thị Bạch Tuyết, số công chứng 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Kim Hùng - công chứng viên, Văn phòng công chứng Cần Đức, tỉnh Long An chứng nhận ngày 21/10/2019 đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng công chứng Cần Đức xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án tại Tòa án.

Tại Công văn số 45/CV ngày 19/12/2023 và số 51/CV ngày 06/9/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân trình bày ý kiến như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7469, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 giữa bà Văn Thị Bạch Tuyết với bà Văn Thị Phước; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2754, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2023 giữa bà Văn Thị Phước với bà Văn Thị Bạch Tuyết được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự thủ tục nên Văn phòng công chứng không đồng ý hủy. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án quyết định và việc vô hiệu hợp đồng không phải do lỗi của Văn phòng công chứng. Văn phòng công chứng yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thống nhất với Mạnh trích đo số 13/TTCD-2024 và Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/06/114/BDS-LA ngày 23/6/2020 và Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/06/43/BDS-LA ngày 28/6/2024 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Luật số 85 ngày 25/6/2025 của Quốc hội.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản Bình án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công Vọng về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu” đối với bị đơn bà Văn Thị Bạch Tuyết.

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Cần Đức.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công Vọng về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7467, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Bạch Tuyết và bà Văn Thị Phước chứng thực tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân ngày 22 tháng 8 năm 2022.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công Vọng về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2754, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Phước và bà Văn Thị Bạch Tuyết chứng thực tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân ngày 08 tháng 5 năm 2023.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vọng về việc buộc bà Tuyết trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ 12, diện tích 251,7 m², địa chỉ: khu 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Ấp 5, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh) theo Mạnh trích đo số 13/TTCD-2024.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Văn Thị Bạch Tuyết đối với nguyên đơn Văn Công Vọng.

2.1 Công nhận hiệu lực của của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và ông Vọng bị che giấu bởi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực số 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Cần Đức.

2.2 Bà Văn Thị Bạch Tuyết được tiếp tục sử dụng toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ 12, diện tích đo đạc thực tế 251,7 m², địa chỉ: khu 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Ấp 5, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh) theo Mạnh trích đo số 13/TTCD-2024.

3. Về chi phí tố tụng: ông Văn Công Vọng phải chịu số tiền 26.200.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá, đã nộp xong.

4. Về án phí:

Ông Văn Công Vọng phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tạm ứng án phí số 0006053, 0006054 cùng ngày 04/10/2023, số 0002752 ngày 05/12/2023 và 0012146 ngày 06/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng thi hành án khu vực 6), ông Vọng đã nộp xong.

Bà Văn Thị Bạch Tuyết phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003006 ngày 14/8/2025 của Thi hành án tỉnh Tây Ninh, đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 18/9/2025, nguyên đơn ông Văn Công Vọng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Văn Công Vọng vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và bà Văn Thị Bạch Tuyết là có điều kiện bà Tuyết phải sửa chữa nhà thờ khang trang, không được chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Nay bà Tuyết khóa nhà thờ, không sửa chữa nhà nên ông yêu cầu bà Tuyết trả lại nhà đất cho ông, ông trả lại bà Tuyết số tiền 600.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn Tân không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của ông Vọng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Vọng, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

Ông Văn Công Tấn Tài đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Vọng, buộc bà Tuyết trả nhà đất cho ông Vọng để ông Vọng thực hiện việc thờ cúng ông bà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Văn Công Vọng được làm trong thời hạn luật quy định nên đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Công Vọng về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại nhà, đất tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, diện tích 251,7m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là ấp 5, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh); giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Văn Công Vọng được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Văn Công Vọng khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bà Văn Thị Bạch Tuyết. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Cần Đức, Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân, bà Văn Thị Phước, bà Văn Thị Bạch Tuyết có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các người có tên nêu trên.

[4] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, diện tích đo đạc thực tế là 251,7m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Hở là mẹ ruột của ông Vọng và bà Tuyết. Ngày 21/4/2014, bà Nguyễn Thị Hở tặng cho cho ông Vọng theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 498, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2014, công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đức. Ngày 09/6/2014, ông Vọng được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Hở tặng cho đất ông Vọng thì trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 của cha mẹ để lại có vị trí số 2, 3; 01 căn nhà của ông Văn Công Tấn Tài có vị trí số 1, và 01 nhà vệ sinh có vị trí số 4 theo Mảnh trích đo địa chính số 13/TTCD-2024 của Công ty Trách nhiệm đo đạc nhà đất Hưng Phú do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức phê duyệt ngày 12/4/2024.

[5] Xét kháng cáo của ông Văn Công Vọng:

[5.1] Đối với kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đức ngày 21 tháng 10 năm 2019, thấy rằng:

[5.1.1] Trong quá trình tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, ông Văn Công Vọng thừa nhận tự nguyện ký kết hợp đồng tặng cho thửa đất 164 cho bà Tuyết với điều kiện là bà Tuyết phải sửa chữa nhà thờ khang trang. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết không có điều khoản nào thể hiện “điều kiện” như ông Vọng trình bày nên không thể xác định đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện theo quy định tại Điều 462 Bộ luật dân sự.

[5.1.2] Căn cứ Điều 457 Bộ luật dân sự quy định về Hợp đồng tặng cho tài sản: *“Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận”*. Như vậy, hợp đồng tặng cho là không có “đền bù”. Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Văn Tân thì bà Tuyết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Vọng nhưng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giảm thuế. Căn cứ Biên nhận giao tiền ngày 21/10/2019 do bà Văn Thị Bạch Tuyết cung cấp có nội dung thể hiện ông Vọng đã nhận tổng cộng số tiền 600.000.000 đồng từ ông Trịnh Thành Phương (chồng bà Tuyết) trả, lý do trả tiền là nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ của ông Vọng số 358 Tổ 7, khu 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

[5.1.3] Do đó, có căn cứ xác định bà Văn Thị Bạch Tuyết nhận chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, diện tích 251,7m², tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An từ ông Văn Công Vọng nhưng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 124, Điều 117 Bộ luật dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Đức ngày 21 tháng 10 năm 2019 là có căn cứ.

[5.2] Đối với kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa bà Văn Thị Bạch Tuyết và bà Văn Thị Phước; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa bà Văn Thị Phước với bà Văn Thị Bạch Tuyết đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, loại đất ở tại đô thị, diện tích 271,8m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An; buộc bà Văn Thị Bạch Tuyết trả lại cho ông Vọng toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất thửa 164, thấy rằng:

[5.2.1] Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

[5.2.2] Trong vụ án này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết bị che giấu bởi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các bên tự nguyện giao kết, không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, bà Tuyết đã giao đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông Vọng và được ông Vọng thừa nhận. Ông Vọng cũng đã giao nhà đất cho bà Tuyết quản lý sử dụng, bà Tuyết đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 584279, sổ vào sổ cấp giấy CS 01872 ngày 06/11/2019. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tuyết, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và ông Vọng là có căn cứ.

[5.2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: như đã nhận định tại mục [5.1] và [5.2] thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị ẩn giấu phía sau phát sinh hiệu lực nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Vọng về việc buộc bà Tuyết trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ 12, diện tích đo đạc thực tế 251,7 m², địa chỉ khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Bà Tuyết được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, đất này là có căn cứ.

[5.2.4] Đối với kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7467, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Bạch Tuyết và bà Văn Thị Phước công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân ngày 22 tháng 8 năm 2022 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2754, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Phước và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân ngày 08 tháng 5 năm 2023: như đã nhận định ở phần trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vọng và bà Tuyết

phát sinh hiệu lực, bà Tuyết nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, diện tích 251,7m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An là hợp pháp nên bà Tuyết được quyền chuyển nhượng cho bà Phước. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng này có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nội dung không trái với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực; bà Tuyết và bà Phước không có tranh chấp về các hợp đồng này, hiện nay nhà đất do bà Tuyết quản lý sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ vô hiệu theo yêu cầu của ông Vọng.

[5.2.5] Ông Văn Công Tấn Tài là người sử dụng căn nhà có vị trí số 1 theo Mạnh trích đo số 13/TTCD-2024 nhưng không có bất cứ tranh chấp gì trong vụ án này nên không xét, nếu sau này ông Tài có tranh chấp liên quan đến căn nhà nêu trên thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của ông Văn Công Vọng là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Văn Công Vọng phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Công Vọng.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Luật số 85 ngày 25/6/2025 của Quốc hội.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản Bình án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công Vọng về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu” đối với bị đơn bà Văn Thị Bạch Tuyết.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Cần Đức.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công Vọng về việc:

2.1. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7467, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Bạch Tuyết và bà Văn Thị Phước chứng thực tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân ngày 22 tháng 8 năm 2022.

2.2. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2754, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Phước và bà Văn Thị Bạch Tuyết chứng thực tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân ngày 08 tháng 5 năm 2023.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vọng về việc buộc bà Tuyết trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ 12, diện tích 251,7 m², địa chỉ: khu 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Ấp 5, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh) theo Mạnh trích đo số 13/TTCD-2024.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Văn Thị Bạch Tuyết đối với nguyên đơn Văn Công Vọng.

3.1. Công nhận hiệu lực của của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và ông Vọng bị che giấu bởi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực số 2217, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Công Vọng và bà Văn Thị Bạch Tuyết công chứng ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Cần Đức.

3.2. Bà Văn Thị Bạch Tuyết được tiếp tục sử dụng toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ 12, diện tích đo đạc thực tế 251,7 m², địa chỉ: khu 5, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Ấp 5, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh) theo Mạnh trích đo số 13/TTCD-2024.

3. Về chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá): ông Văn Công Vọng phải chịu số tiền 26.200.000 đồng, ông Vọng đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Văn Công Vọng phải chịu 1.200.000 đồng, được khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006053, 0006054 cùng ngày 04/10/2023, số 0002752 ngày 05/12/2023 và 0012146 ngày 06/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng thi hành án khu vực 6), ông Vọng đã nộp xong.

4.2. Bà Văn Thị Bạch Tuyết phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003006 ngày 14/8/2025 của Thi hành án tỉnh Tây Ninh, bà Tuyết đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Văn Công Vọng phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Vọng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004502 ngày 18/9/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí.

6. 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 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 dân sự;

Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Hồng Vân Dương Thúy Hằng

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Tấn Quốc

Trần Trọng Nhân

Đinh Thị Ngọc Yên