TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 393/2026/DS-PT
Ngày: 26-3-2026
V/v: *"Tranh chấp yêu cầu vô hiệu 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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Quốc Tuấn

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Huỳnh Nhã Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Vào các ngày 02 và 26 tháng 03 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 818/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 934/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Ông Phạm Duy L, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 2002. Địa chỉ: số A D, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Văn bản uỷ quyền ngày 01/10/2024.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1987. Địa chỉ: số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện ở: số B Lô V, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1952

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Là chị Phùng Thị U, sinh năm 2001 (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2026).

Địa chỉ cư trú: Thôn Đ, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là xã K, tỉnh Lâm Đồng).

Địa chỉ liên lạc: 106 phường C, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1985

3.3. Cháu Phạm Hoàng Duy K, sinh năm 2011

3.4. Cháu Phạm Nguyễn Tường A, sinh năm 2018

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật của cháu K và cháu A: Ông Phạm Duy L, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

3.5. Ông Đoàn K1, sinh năm 1987

3.6. Bà Đoàn Thị Ngọc N2, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: số B Lô V, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7. Ông Trần Tấn T2, sinh năm 1986. Địa chỉ: số B B, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.8. Văn phòng C. Địa chỉ: số B N, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

3.9. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Địa chỉ: số A, Quốc lộ E, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ trụ sở: số B, Tỉnh lộ 827, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Duy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy L và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bà Nguyễn Huỳnh N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 1606, tờ bản đồ số 1, đất tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BN 831833, số vào sổ cấp GCN: CH00117 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C cấp ngày 13/6/2013. Phần đất này có nguồn gốc do ông được tặng cho từ cha là Phạm Văn T1 và mẹ là Nguyễn Thị H.

Đầu năm 2019, vì một số lý do cá nhân nên ông mới nhờ em ruột là Phạm Thị Ngọc T đứng tên dùm, ông ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt

là HĐTCQSDĐ) ngày 02/01/2019 để tặng cho bà T thửa đất này, đồng thời ông L có yêu cầu bà T ký Giấy cam kết (viết tay), nội dung chỉ thay thế ông L đứng tên và cam kết sẽ chuyển nhượng lại khi ông L có yêu cầu, bà T không được quyền chuyển nhượng, tặng cho ... khi chưa có sự đồng ý của ông L. Giấy cam kết này do bà T viết.

Sau khi ký hợp đồng, bà T vẫn sinh sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh chứ không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Hiện tại, trên đất có căn nhà do gia đình ông L đang quản lý, sử dụng. Sau này Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đến xác minh điều kiện thi hành án đối với bà T tại thửa đất trên thì ông L mới biết được bà T đã thực hiện thủ tục sang tên, cấp mới GCNQSDĐ và trong quá trình làm ăn thì bà T tự ý thế chấp thửa đất này mà không được sự đồng ý của ông L. Ông L đã nhiều lần yêu cầu bà T chuyển trả lại thửa đất trên cho ông L nhưng bà T vẫn cố tình né tránh, không thực hiện. Ông L xác định không có việc vay mượn 500.000.000đồng của bà T như bà T trình bày.

Do đó, ông L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ HĐTCQSDĐ giữa ông L với bà T đối với thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T3 công chứng số 91, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/01/2019.

- Huỷ GCNQSDĐ số CQ 788060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/01/2019 cho bà Phạm Thị Ngọc T. Ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa 1606 theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, ông L không có yêu cầu gì khác. Ông L không yêu cầu giải quyết hậu quả gì trong trường hợp HĐTCQSDĐ trên bị hủy hay vô hiệu.

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là em ruột của ông L, bà thừa nhận được ông L tặng cho thửa đất 1606 theo HĐTCQSDĐ ngày 02/01/2019. Tuy nhiên, thực tế do ông L có vay của bà 500.000.000đồng vào khoảng đầu năm 2019, do anh em nên không có viết giấy tờ, bà cho mượn tiền mặt, không có lãi suất. Việc cho mượn này chỉ bà với ông L biết. Ông L có đưa cho bà G thửa 1606 để đảm bảo cho việc vay tiền này, khi nào ông L trả tiền thì bà trả lại GCNQSDĐ nên ông L mới kêu bà viết giấy cam kết không được chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của ông L, Giấy cam kết ngày 02/01/2019 là do bà viết, bản chính ông L đang giữ. Nay ông L cho rằng chỉ nhờ bà đứng tên dùm là không đúng nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L. Đối với số nợ 500.000.000đồng bà chưa có yêu cầu ông L trả, nếu khi nào ông L trả thì bà sẽ trả GCNQSDĐ cho ông L. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ông là cha ruột của ông Phạm Duy L và bà Phạm Thị Ngọc T. Thửa đất 1606 có nguồn gốc là của ông đã tặng cho riêng ông L vào năm 2013, sau đó ông

L được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ ngày 13/6/2013. Đối với, việc tranh chấp HĐTCQSDĐ giữa ông L với bà T ông không biết, không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N1, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Hoàng Duy K và Phạm Nguyễn Tường A có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Bà là vợ ông L, bà và ông L đăng ký kết hôn từ năm 2011. Ông L là chủ sử dụng hợp pháp của thửa 1606, nguồn gốc do được tặng cho riêng từ cha ruột là Phạm Văn T1. Việc ông L nhờ bà T đứng tên dùm thửa đất này vào năm 2019, sau đó bà T được cấp GCNQSDĐ thì bà không biết đến khi bà và ông L nhận được quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Hiện trên phần đất này có căn nhà cấp 4 đang được gia đình bà quản lý sử dụng. Bà T sinh sống trên Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn toàn không canh tác, sử dụng đối với phần đất này. Đây là tài sản riêng của ông L nên bà không có ý kiến, không yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là người được thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 450/2023/DS-PT ngày 22/12/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An theo Quyết định kê biên số 19/QĐ-CCTHADS ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đối với thửa đất trên do bà T đang nợ ông số tiền 1.993.586.699đồng.

Việc ông L khởi kiện cho rằng bà T là người được ông nhờ đứng tên dùm để vô hiệu HĐTCQSDD và huỷ GCNQSDĐ thửa 1606 đã cấp cho bà T là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, ông chỉ biết và làm việc với bà T, biết là T là người đứng tên trên GCNQSDĐ, còn việc đứng tên dùm hay vay nợ gì thì ông cho rằng đó là việc bà T và gia đình cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ đối với ông, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Hiện nay, ông đang giữ bản chính GCNQSDĐ thửa đất trên. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp HĐTCQSDĐ trên bị hủy hay vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn K1, bà Đoàn Thị Ngọc N2 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh là người kế thừa

quyền và nghĩa vụ tố tụng có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 450/2023/DS-PT ngày 22/12/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An và Đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Tấn T2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 2026/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2024 thi hành về án phí và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 2039/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2024 thi hành đối với số tiền bà T phải trả cho ông T2 là 1.993.586.699đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án và được biết bà T hiện đang đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa 1606. Do bà T có điều kiện thi hành nhưng không tự nguyện thi hành nên ngày 26/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đã ban hành Quyết định kê biên số 19/QĐ-CCTHADS đối với thửa 1606. Chấp hành viên hiện chưa tiến hành kê biên trên thực tế do đang chờ Mảnh trích đo địa chính của thửa đất trên. Ngày 09/7/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 07 và 08/QĐ-CCTHADS.

Ngoài ra, ngày 03/5/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc còn ban hành Quyết định thi hành án số 2374/QĐ-CCTHADS căn cứ Quyết định số 01/2024/QĐCNHGT-DS ngày 03/01/2024 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định uỷ thác số 94/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung thi hành đối với số tiền 3.000.000.000đồng bà T phải trả cho bà Đoàn Thị Ngọc N2.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy L đối với bà Phạm Thị Ngọc T về yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Duy L với bà Phạm Thị Ngọc T đối với thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), hợp đồng được Văn phòng C công chứng số 91, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/01/2019; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 788060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18/01/2019 cho bà Phạm Thị Ngọc T.

2. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.000.000đồng: Buộc ông L phải chịu, ông L đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Phạm Duy L phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo Biên lai thu số 0013015 ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh), ông L đã nộp xong.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực.

Ngày 30/9/2025, ông Phạm Duy L kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Duy L có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Huỳnh Như K2 rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo.

Nguyên đơn do bà Nguyễn Huỳnh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc thửa đất và nhà ở trên đất là do cha ông L là ông Phạm Văn T1 tạo lập và xây dựng nên. Năm 2013, ông T1 có giao cho ông L đứng tên dùm đối với thửa đất trên thông qua Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên, ông T1 và gia đình ông L tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và đất cho đến nay. Đầu năm 2019, do ông L có vay của chị T 500.000.000đồng nên có đưa em ruột đứng tên và ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 1606 do ông L đứng tên để làm tin cho việc vay tiền. Cùng ngày ký hợp đồng, bà T lập giấy cam kết viết tay với nội dung cam kết chỉ thay mặt ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T muốn định đoạt thửa đất phải có ý kiến bằng văn bản của tôi, bà T không có sinh sống tại nhà và đất này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Duy L với bà Phạm Thị Ngọc T đối với thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/01/2019; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 788060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/01/2019 cho bà Phạm Thị Ngọc T.

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T trình bày: Bà đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với ông L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà đã vi phạm cam kết và quyền sử dụng đất và nhà của gia đình ông L và cha bà đang quản lý sử dụng ổn định từ trước tới nay, bà không có quản lý sử dụng. Bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả trong vụ án này, kể cả không yêu cầu tranh chấp tiền vay.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T1 là Phùng Thị U trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do ông T1 tạo lập nên và được cấp sổ vào năm 1999. Hiện tại, trên đất đang có nhà do ông T1 xây dựng vào năm 2000 và ông T1 và gia đình ông L gồm bà Nguyễn Thị Kim N1, Phạm Hoàng Duy K, Phạm Nguyễn Tường A đang sinh sống đã quản lý, sử dụng ổn định thửa đất này cho đến hiện nay. Năm 2013, ông T1 có nhờ con trai là ông Phạm Duy L đứng tên dùm đối với thửa đất 1606, tờ bản đồ số 01, có diện tích 775m² tọa lạc tại ấp D, xã P, tỉnh Tây Ninh thông qua Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Long An. Sau khi thực hiện hợp đồng tặng cho đất, nhưng trên đất có nhà.

Về việc ông L tặng cho bà T thửa đất này, tôi không hề biết cho đến khi vụ án tranh chấp trên được đưa ra xét xử. Theo như thông tin ông T1 được Tòa cho biết, hiện nay bà T nợ ông T2 và thửa đất này có khả năng sẽ bị thi hành án để trả nợ cho ông T2 thì ông T1 không đồng ý, vì đây là tài sản do ông T1 tạo lập và

xây dựng nên, là tài sản duy nhất của ông T1, ngoài tài sản này ông T1 không còn nơi nào khác để ở. Mặt khác, ông T1 chỉ nhờ ông L đứng tên dùm đối với thửa đất này chứ không tặng cho luôn, nên ông T1 chỉ lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứ không tặng cho nhà (là tài sản gắn liền với đất). Vì vậy, ông T1 không đồng ý việc ông L tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà T mà chưa có sự đồng ý của ông T1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L với bà T đối với thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) được Văn phòng C, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/01/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đã đứng tên để cho ông L tiếp tục được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T2 trình bày: Ông đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L vì bà T đang phải thi hành bản án có hiệu lực pháp luật của ông. Nay các bên lại cho rằng đứng tên dùm hay giao dịch vay tiền gì thì ông không đồng ý. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn K1, bà Đoàn Thị Ngọc N2 vắng mặt không lý do, những người còn lại có văn bản xin vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông L kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019 giữa ông L và bà T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 788060 cấp cho bà T ngày 18/01/2019. Ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1606 theo quy định pháp luật.

Xét kháng cáo thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1606 ngày 02/01/2019 giữa ông Phạm Duy L và bà Phạm Thị Ngọc T được lập đúng hình thức, được công chứng theo quy định.

Bà T cho rằng hai bên ký hợp đồng nhằm bảo đảm khoản vay 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho vay.

Ông L cho rằng hai bên ký hợp đồng để bà T "đứng tên dùm". Ngày 02/01/2019 cùng ngày ký hợp đồng tặng cho thì bà T có ký giấy cam kết đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1606 và cam kết sẽ chuyển lại

quyền sử dụng đất cho ông L khi có yêu cầu. Như vậy, lời trình bày của ông L là có căn cứ.

Sau khi được tặng cho bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà T không quản lý sử dụng đất. Hiện trên đất có căn nhà cấp 4 do ông T1 và gia đình ông L gồm bà Nguyễn Thị Kim N1, Phạm Hoàng Duy K, Phạm Nguyễn Tường A đang sinh sống. Căn nhà do ông T1 xây dựng năm 2000, khi ông T1 ký hợp đồng tặng cho ông L thửa đất 1606 thì chỉ tặng cho đất không tặng cho nhà và khi ông L ký hợp đồng tặng cho bà T thì cũng chỉ tặng cho đất, không tặng cho nhà. Ông T1 và gia đình ông L vẫn sinh sống trên căn nhà từ trước cho đến nay. Ông T1 xác định ngoài căn nhà này thì ông T1 không còn nơi khác để sinh sống.

Từ phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T.

Đề nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm: chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Duy L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Duy L được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Phạm Duy L, bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Đoàn K1, bà Đoàn Thị Ngọc N2, Văn phòng C, Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Phạm vi kháng cáo: ông Phạm Duy L kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L là hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019 giữa ông L và bà T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 788060 cấp cho bà T ngày 18/01/2019. Ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1606 theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử trong phạm vi kháng cáo.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Duy L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (HĐTCQSDĐ) ngày 02/01/2019 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp cho bà Phạm Thị Ngọc T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thể hiện, mặc dù ông L và bà T ký HĐTCQSDĐ tại Văn phòng Công chứng đúng về hình thức, nhưng cùng ngày 02/01/2019, bà T đã lập "Giấy cam kết" với nội dung: Xác nhận việc đứng tên dùm trên GCNQSDĐ cho ông L và cam kết không được chuyển nhượng, thế chấp nếu không có sự đồng ý của ông L. Tại phiên tòa và quá trình giải quyết vụ án bà T thừa nhận chính tay mình viết và ký Giấy cam kết này. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là nhờ đứng tên hoặc bảo đảm nghĩa vụ vay tài sản. Do đó, HĐTCQSDĐ không thể hiện đúng ý chí của ông L và bà T.

[2.2] Về tài sản trên đất: Sau khi ông L và bà T ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất đến ngày 08/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 1606 cho bà T. Thực tế trên thửa đất 1606 mà ông L tặng cho bà T có căn nhà cấp 4 do ông Phạm Văn T1 (cha của nguyên đơn và bị đơn) xây dựng từ năm 2000. Khi ông T1 tặng cho đất cho ông L năm 2013, ông T1 chỉ tặng cho quyền sử dụng đất, không tặng cho nhà. Nhà vẫn là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T1. Khi ông L ký hợp đồng tặng cho bà T cũng chỉ ghi tặng cho đất, không đề cập đến nhà. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 104 Luật Đất đai 2013 và nguyên tắc xử lý tài sản gắn liền với đất, việc định đoạt quyền sử dụng đất mà trên đó có tài sản của người khác đang quản lý, sử dụng ổn định (ông T1) mà không có ý kiến của chủ sở hữu tài sản là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu tài sản, trong trường hợp này là không thể thực hiện được trên thực tế vì đây là nơi ở duy nhất của ông T1 và gia đình ông L gồm bà Nguyễn Thị Kim N1, Phạm Hoàng Duy K, Phạm Nguyễn Tường A đang sinh sống ổn định từ trước đến nay.

[2.3] Quá trình bà T đứng tên đất, phía bà T đã vi phạm thỏa thuận tại Giấy cam kết ngày 02/01/2019 khi tự ý dùng GCNQSDĐ để thiết lập các giao dịch ủy quyền với ông Trần Tấn T2 mà không được sự đồng ý của ông L. Xét việc ông Trần Tấn T2 cho rằng các bên tẩu tán tài sản: Ông T2 không chứng minh được Giấy cam kết lập sau thời điểm phát sinh nợ. Trong khi đó, việc gia đình ông L, ông T1 vẫn cư trú, quản lý nhà đất liên tục từ trước đến nay là minh chứng cho việc bà T chưa bao giờ nhận bàn giao tài sản trên thực tế, bà T cũng xác định từ khi ký hợp đồng tặng cho bà T chưa nhận quyền sử dụng đất và không sử dụng nhà và đất. Căn cứ Điều 412 Bộ luật dân sự 2015, bà T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cam kết, dẫn đến việc "đứng tên dùm" không đạt được, gây rủi ro mất tài sản của gia đình ông L.

[2.4] Bà T cũng đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này do bà T vi phạm thỏa thuận theo Giấy cam kết và khi tặng cho đất trên đất có nhà nhưng không thể hiện tặng cho nhà, như vậy có đối tượng trên đất người khác đang quản lý sử dụng, nên ông L yêu cầu huỷ HĐTCQSDĐ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ về "Giấy cam kết" và hiện trạng tài sản trên đất và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy L là chưa phù hợp.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả khi HĐTCQSDĐ bị huỷ và đối với số tiền 500.000.000đ bà T cho rằng cho ông L vay nhưng bà T và ông L cũng không có yêu cầu trong vụ án này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.6] Từ những nhận định trên: Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Phạm Duy L là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 11.000.000 đồng, ông Phạm Duy L tự nguyện chịu toàn bộ, số tiền này ông L đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Buộc bà Phạm Thị Ngọc T phải chịu 300.000đồng án phí.

[5.2] Hoàn trả cho ông Phạm Duy L số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp mà ông L theo Biên lai thu số 0013015 ngày 04/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự khu vực 7 - Tây Ninh).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Duy L không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[7] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Duy L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 227, 228 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 408, 412 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy L đối với bà Phạm Thị Ngọc T.

1.1 Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Duy L và bà Phạm Thị Ngọc T đối với thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 01, diện tích 775m^2 tại ấp D, xã L, huyện C (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) đã được Văn phòng C công chứng ngày 02/01/2019.

1.2. Ông Phạm Duy L được tiếp tục, quản lý và sử dụng thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 01, diện tích 775m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp D, xã L, huyện C (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí, tứ cận đất theo Trích lục Bản đồ địa chính được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất ký duyệt ngày 29/5/2013.

1.3. Ông Phạm Duy L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1606 tờ bản đồ số 01, diện tích 775m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp D, xã L, huyện C (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo quy định của pháp luật.

1.4. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 788060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18/01/2019 cho bà Phạm Thị Ngọc T.

2. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 11.000.000 đồng, ông Phạm Duy L tự nguyện chịu toàn bộ, số tiền này ông L đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Buộc bà Phạm Thị Ngọc T phải chịu 300.000đồng án phí.

3.2 Ông Phạm Duy L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo Biên lai thu số 0013015 ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phạm Duy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0007209 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 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:
-Tòa PT TAND Tối cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 - Tây Ninh;
- THADS khu vực 7 - Tây Ninh;
- Các đương sự
- Lưu HS, lưu án văn.

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

(đã ký)

Phùng Thị Cẩm Hồng