

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 238/2022/DS-PT

Ngày: 23-9-2022

V/v tranh chấp về yêu cầu hủy  
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 Phạm Thị Hồng Vân.

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Tuấn Vũ;

Bà Trương Thị Tuyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Nguyệt Ánh - 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 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022, về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 261/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà T:** Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ 4, ấp 4, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021).

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Lê Thị Tr, sinh năm 1986;

nơi cư trú: Tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H, chị Tr:* Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp Bàu S, xã Tân L, huyện Xuyên M, tỉnh B (theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T do bà Đỗ Thị M đại diện trình bày:*

Trước đây, bà Nguyễn Thị H có vay tiền của bà Nguyễn Thị T, hẹn đến ngày 20/11/2020 trả. Nhưng đến hẹn bà H không trả tiền cho bà T nên ngày 12/3/2021, bà T khởi kiện bà H đến Tòa án nhân dân huyện T, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Theo Bản án số 60/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện T buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 88.107.500 đồng.

Ngày 02/3/2021, bà H tặng cho con gái ruột là Lê Thị Tr tài sản duy nhất của mình là phần đất diện tích 355,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 44; đất tọa lạc tại tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Theo bà T, bà H tặng cho con gái là chị Tr nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Vì bà H đã nợ bà T từ tháng 11/2020, sau khi bà T đòi tiền nhiều lần không trả thì bà H tặng cho con gái luôn phần đất duy nhất của bà H. Hiện tại, bà H vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất này.

Nay bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000744 ngày 02/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và chị Lê Thị Tr, đối với phần đất diện tích 355,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 44; đất tọa lạc tại Tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- *Theo bị đơn là bà Nguyễn Thị H do người đại diện trình bày:*

Do trước đây ông Lê Văn D - chồng bà H, cha của chị Tr làm ăn thua lỗ, thiếu nợ nhiều người, chị Tr là người đứng ra trả nợ cho cha, lo thuốc men cho cha nên bà H sang tên cho chị Tr để cản trừ số tiền chị Tr đã bỏ ra. Thực chất bà H chuyển nhượng phần đất 355,9 m<sup>2</sup> đất cho chị Tr để cản trừ nợ, nhưng lập văn bản công chứng dưới hình thức tặng cho để không phải đóng thuế.

Ngoài phần đất này ra thì bà H không còn tài sản nào khác.

Bà H, chị Tr không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, lý do là khi bà H và chị Tr làm thủ tục sang tên phần đất này dưới hình thức hợp đồng tặng cho thì không có bất kỳ một biện pháp kê biên nào để đảm bảo cho việc thi hành án, đất không có tranh chấp nên việc chuyển nhượng giữa bà H và chị Tr là hợp pháp. Ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Tr do người đại diện trình bày:*

Chị Tr là con ruột của bà Nguyễn Thị H, chị Tr thống nhất với ý kiến của bà H, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh. Tuyên xử:*

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với chị Lê Thị Tr đã được Văn phòng công chứng Bùi Văn Hiến công chứng số 000744, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01-8-2022, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa người đại diện bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

*Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T thấy rằng:

[2.1] Ngày 20-11-2018, bà Nguyễn Thị H vay tiền của bà Nguyễn Thị T, hẹn đến ngày 20/11/2020 trả. Nhưng đến hẹn bà H không trả tiền cho bà T. Ngày 12/3/2021, bà T khởi kiện bà H. Ngày 02/3/2021, bà H tặng cho con gái ruột là chị Lê Thị Tr tài sản duy nhất của mình là phần đất diện tích 355,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 44 đất tọa lạc tại tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Theo Bản án số: 60/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 88.107.500 đồng.

[2.3] Xét thấy bà Nguyễn Thị H là người có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị T theo Bản án số 60/2021/DS-ST ngày 25-10-2021 của tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh với số tiền 88.107.500 đồng nhưng bà H làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là chị Lê Thị Tr đối với phần đất diện tích 355,9 m<sup>2</sup>, phần đất này là tài sản duy nhất của bà H. Nhưng trên thực tế bà H vẫn sống trên nhà đất này. Ngoài phần đất có diện tích 355,9 m<sup>2</sup> này ra bà H không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà T. Nên có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và chị Tr là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với chị Tr là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với chị Tr giả tạo nên các bên không có giao nhận tiền và tài sản vì vậy không cần phải khôi phục lại tình trạng ban đầu khi hợp đồng vô hiệu. Đối với giấy CNQSDĐ đã được cấp cho chị Tr trên cơ sở hợp đồng tặng cho ngày 02/3/2021 nhưng nay xác định hợp đồng vô hiệu nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy CNQSDĐ cho phù hợp. Nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho trên là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 20-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do kháng cáo bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 124 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với chị Lê Thị Tr đã được Văn phòng công chứng Bùi Văn Hiến công chứng số 000744, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

4. Bà Nguyễn Thị Hạnh được quyền sử dụng phần đất có diện tích 355,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 44 đất tọa lạc tại tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh .

5. Bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 355,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 44 đất tọa lạc tại tổ 4, ấp Tân X, xã Tân Ph, huyện T, tỉnh Tây Ninh từ chị Lê Thị Tr sang cho bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Lê Thị Tr đứng tên sang cho bà Nguyễn Thị H cho phù hợp với phần quyết định của bản án này.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006915 ngày 02-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây ninh.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0007513 ngày 01-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

7. 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, 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.

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

*Nơi nhận:*

- Phòng KTNV tỉnh Tây Ninh.
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Đã ký**

**Phạm Thị Hồng Vân**