

Bản án số: 244/2026/DS-PT

Ngày: 05-5-2026

V/v 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 LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Phong Lan.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Thu Uyên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 528/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Phạm Thị Lệ T, sinh năm 1964

3. Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Khu phố L, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc L: Bà Phạm Thị Lệ T, sinh năm 1964 (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/4/2024)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1971

2. Bà Dương Thị C, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị C: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1971 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/7/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Quốc S, sinh năm 1987

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Số nhà B L, Khu phố E, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Quốc S và bà Nguyễn Thị V: Ông Nguyễn Lê Khắc H, sinh năm 1985; Địa chỉ: I Tầng C khối A, Chung cư K, C T, khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 1 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2025).

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1991

4. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 2006

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc S và bà Nguyễn Thị V.

Tại phiên tòa, có mặt bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lê T, ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Lê Khắc H; vắng mặt bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**** Ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P:***

Trước đây từ năm 2016 bà có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C vay tiền, tuy nhiên vợ chồng ông bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên vào năm 2022 bà khởi kiện vợ chồng ông bà tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Vụ việc được Tòa án nhân dân Khu vực 11 xét xử sơ thẩm ngày 28/6/2022 theo Bản án số 14/2022/DS-ST và được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm vào ngày 09/3/2023 theo Bản án số 25/2023/DS-PT.

Sau khi nhận được Bản án phúc thẩm số 25/2023/DS-PT ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với Bản án nêu trên và Bản án số 14/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của TAND huyện Hàm Thuận Nam tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam để yêu cầu ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C có trách nhiệm trả khoản tiền 700.000.000 đồng cho bà; ông G, bà C không tự nguyện thi hành án. Tuy nhiên, qua xác minh thì ông G, bà C không còn tài sản và cô tình chuyển dịch bằng hợp đồng tặng cho con gái của ông G, bà C để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Bà biết rõ thời điểm ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C thực hiện giao dịch tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 474D, diện tích 1034m² tọa lạc tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G tại Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất đề ngày 25/12/2020 đã được Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng số 5938 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S vì thời điểm đó bà đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C để yêu cầu họ trả nợ, do biết Tòa án đang thụ lý vụ kiện của bà nên ông G, bà C đã chuyển dịch tài sản để tẩu tán trước khi Tòa án xét xử vụ án. Khi bà biết sự việc bà đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” đối với thửa đất nêu trên nên đến nay tài sản này vẫn đang bị phong tỏa và ông G, bà C chưa đăng ký biến động sang tên bà V, ông S được.

Thửa đất số 474D diện tích 1034m² tọa lạc tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G hiện nay ông G, bà C quản lý, sử dụng và đang cho thuê tài sản trên đất.

Bà cùng với 02 nguyên đơn khác khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất đề ngày 25/12/2020 đã được Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng số 5938 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là các ông, bà: Nguyễn Văn G, Dương Thị C, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Thu H1 với bên được tặng cho là ông, bà: M, Nguyễn Thị V vô hiệu do giả tạo.

** Ý kiến của nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ T:*

Trước đây từ năm 2016 vợ chồng bà có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C vay tiền, tuy nhiên vợ chồng ông bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên vào năm 2021 bà khởi kiện vợ chồng ông bà tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Vụ việc được Tòa án nhân dân Khu Vực 11 giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2022/QĐST-DS ngày 30/5/2022.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2022/QĐST-DS ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam vợ chồng bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với quyết định nêu trên của TAND huyện Hàm Thuận Nam tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam để yêu cầu ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C có trách nhiệm trả khoản tiền 900.000.000 đồng cho bà; ông G, bà C không tự nguyện thi hành án. Tuy nhiên, qua xác minh thì ông G, bà C không còn tài sản và cố tình chuyển dịch bằng hợp đồng tặng cho con gái của ông G, bà C để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà.

Ông G, bà C có rất nhiều tài sản nhưng không tặng cho để lấy tiền trả nợ mà thực hiện giao dịch tặng cho con ruột là bà V và con rể là ông S, khoản nợ ông G, bà C vay của vợ chồng bà đã lâu nhưng cố tình không trả nợ. Ngoài giao dịch này ông G, bà C còn thực hiện nhiều hợp đồng tặng cho để tặng cho các bất động

sản khác cho con ruột để tẩu tán tài sản. Tuy đã thực hiện giao dịch tặng cho bà V, ông S nhưng hiện tại ông G và bà C vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản.

Thời điểm ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C thực hiện giao dịch tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 474D diện tích 1034m² tọa lạc tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G tại Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất đề ngày 25/12/2020 đã được Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng số 5938 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S. Vợ chồng bà biết rõ sự việc này vì thời điểm đó bà đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C để yêu cầu họ trả nợ, do biết Tòa án đang thụ lý vụ kiện của bà nên ông G, bà C đã chuyển dịch tài sản để tẩu tán trước khi Tòa án xét xử vụ án.

Vợ chồng bà cùng với bà Nguyễn Thị Kim P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất đề ngày 25/12/2020 đã được Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng số 5938 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là các ông, bà: Nguyễn Văn G, Dương Thị C, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Thu H1 với bên được tặng cho là ông, bà: M, Nguyễn Thị V vô hiệu do giả tạo.

** Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C:*

Vợ chồng bà (Nguyễn Văn G, Dương Thị C) đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 78/TB-TLVA ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, về việc Tòa án thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" (số thụ lý 78/2024/DS-ST ngày 15/3/2024) theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lệ T, ông Nguyễn Ngọc L. Theo thông báo trên vợ chồng ông bà là bị đơn trong vụ án, bằng văn bản này vợ chồng ông bà xin trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với nội dung cụ thể như sau: Hộ gia đình bà gồm vợ chồng bà, các con bà là Nguyễn Thị V (sinh năm 1990), Nguyễn Thị T1 (sinh năm 1991) và Nguyễn Thị Thu H1 (sinh năm 2006) có chung quyền sử dụng đất tại thửa đất 474D tờ bản đồ số 00, diện tích 1034,0 m² tọa lạc thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Quyền sử dụng đất này, hộ gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 do UBND huyện H cấp ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G. Từ trước đến nay, hộ gia đình bà cùng quản lý, sử dụng và làm nhà ở kiên cố trên đất. Thông qua bàn bạc nhất trí trong gia đình, ngày 25/12/2020 vợ chồng ông bà cùng đến phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận lập Hợp đồng Công chứng số 5938, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD để tặng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông Mai Quốc S thửa đất nêu trên cùng một số thửa đất khác. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà đã thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật theo quy định tại các Điều 117, Điều 459 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai. Đặc biệt, tại thời điểm thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, thửa đất của vợ chồng ông bà không bị cơ quan nhà nước kê biên để đảm bảo thi hành án, việc tặng cho quyền sử dụng đất là ý chí hoàn toàn tự nguyện của vợ chồng ông bà. Do đó, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà hoàn toàn có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lệ T, ông Nguyễn Ngọc L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 giữa vợ chồng ông bà được phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận lập Hợp đồng Công chứng số 5938, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ. Mặt khác, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 thể hiện cụ thể thửa đất 474D tờ bản đồ số 00, diện tích 1034,0 m² là tài sản chung của hộ gia đình bà nên quyền quyết định đoạt đối với thửa đất là quyền của hộ gia đình bà trong đó có các con bà, các con bà không có bất cứ nghĩa vụ gì đối với bà P, bà T, ông L nên tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tuyên tiếp tục phong tỏa thửa đất này để bảo đảm thi hành án đối với khoản tiền bà đang nợ bà P là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con bà. Hiện bà vẫn đang yêu cầu Tòa án cấp cao, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao xem xét lại các bản án này.

Do vậy, nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho đất của hộ gia đình bà là chưa đủ cơ sở. Khi hộ gia đình bà ký kết hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho bà V, ông S, thì vụ việc tranh chấp vay tài sản giữa bà, bà P, bà T chưa được cơ quan nào giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc các nguyên đơn cho rằng giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà là giả tạo là hoàn toàn không có cơ sở.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S:*

Thông qua bàn bạc nhất trí trong gia đình, ngày 25/12/2020, vợ chồng bà cùng ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng đến phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận lập Hợp đồng Công chứng số 5938, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD để tặng cho vợ chồng bà thửa đất 474D tờ bản đồ số 00, diện tích 1034,0 m², tọa lạc thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Quyền sử dụng đất này, hộ gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 do UBND huyện H cấp ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G cùng một số thửa đất khác. Việc tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật theo quy định tại các Điều 117, Điều 459 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai. Đặc biệt, tại thời điểm thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, thửa đất trên không bị cơ quan nhà nước kê biên để đảm bảo thi hành án, việc tặng cho quyền sử dụng đất là ý chí hoàn toàn tự nguyện của gia đình ông bà.

Do đó, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa gia đình ông bà hoàn toàn có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lệ T, ông Nguyễn Ngọc L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 giữa gia đình ông bà được phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận lập Hợp đồng Công chứng số 5938, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà nay bà Nguyễn Thị

V và ông Mai Quốc S yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thu H1 với bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S được phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận lập Hợp đồng Công chứng số 5938, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 474^D tờ bản đồ số 00, diện tích 1034,0 m², tọa lạc thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 do UBND huyện H cấp ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G là có hiệu lực pháp luật.

** Quá trình thu thập thông tin từ Ngân hàng Thương mại cổ phần A (sau đây gọi tắt là A1) thể hiện như sau:* Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 đã vay vốn tại A1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 3964/20/TD/XXII vào ngày 22/10/2020. Tuy nhiên, công ty này đã tắt toán toàn bộ khoản nợ và giải chấp các tài sản bảo đảm. Tính đến hiện tại Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 không tồn tại bất cứ khoản cấp tín dụng nào tại A1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 157 và Điều 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 124 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lệ T và ông Nguyễn Ngọc L; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S; Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S đối với thửa đất số 474D tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH428988 được công chứng tại Văn Phòng C1 ngày 25/12/2020.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Về kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2025 và ngày 12/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc S, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn và người liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trên; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để

xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tòa án xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Thị Thu H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lệ T, ông Nguyễn Ngọc L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất công chứng ngày 25/12/2020, giữa ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Mai Quốc S và bà Nguyễn Thị V là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng C2 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 25/12/2020 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thu H1 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S đối với thửa đất 474^D, tờ bản đồ số 00, diện tích 1034m² (có 50m² đất ở và 984m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 do UBND huyện H cấp ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G là vô hiệu do giả tạo nhằm mục

đích tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với các nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất 474D là do hộ ông Nguyễn Văn G nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Thu H2 vào năm 2006. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông G có 4 thành viên, gồm vợ chồng ông G, bà C cùng các con là Nguyễn Thị V (sinh năm 1990) và Nguyễn Thị T1 (sinh năm 1991). Ông G thừa nhận thời điểm nhận chuyển nhượng đất và cấp giấy chứng nhận các con ông còn là học sinh đang đi học. Hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G. Tuy nhiên, xét thấy nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng, không phải đất cấp theo bình quân nhân khẩu cho hộ gia đình và tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì các con của ông G mới 15, 16 tuổi còn đang trong độ tuổi đi học nên chưa đóng góp công sức hay tiền bạc để mua thửa đất trên. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất 474D là tài sản do vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C tạo lập nên ông bà có quyền quyết định, định đoạt đối với tài sản này, các con của ông bà chỉ có tên trong hộ khẩu gia đình, không liên quan đến tài sản này nên quyền lợi không bị ảnh hưởng.

[4.2] Theo bị đơn và người liên quan cho rằng các tài sản của bị đơn gồm 17 thửa đất thể hiện trong Hợp đồng cho vay hạn mức ngày 22/10/2020 đã được giải chấp và tặng cho, sang tên cho bà V và ông S 16 thửa, còn thửa đất 474D đã làm hợp đồng tặng cho ông S và bà V nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà V và ông S, vì thửa đất này đang bị áp dụng biện pháp ngăn chặn phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ (ông G và bà C) trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã được Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam giải quyết theo Bản án sơ thẩm số 14 ngày 28/6/2022 và Bản án dân sự phúc thẩm số 25 ngày 09/3/2023. Thửa đất 474D hiện nay bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng.

[4.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp nhận thấy: Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 là của vợ chồng ông G, bà C. Công ty này có vay của ngân hàng A 10 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 22/10/2020 – 22/10/2021), tài sản thế chấp là 17 thửa đất (trong đó có thửa đất 474D). Tuy nhiên, chưa đầy 2 tháng vợ chồng ông G, bà C đã làm thủ tục tặng cho bà V và ông S toàn bộ 17 thửa đất (trong đó có thửa đất 474D). Mặc dù, tại thời điểm ông G và bà C vay tiền và thế chấp tài sản cho ngân hàng vào ngày 22/10/2020 và làm hợp đồng tặng cho ông S và bà V tài sản vào ngày 25/12/2020 thì bà P, bà T, ông L chưa nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án (đến ngày 12/01/2021 Tòa án thụ lý vụ án của bà P và ngày 10/11/2021 Tòa án thụ lý vụ án của bà T), nhưng lúc này vợ chồng ông G, bà C đang còn nợ bà P 700 triệu đồng và nợ bà T, ông L 900 triệu đồng từ năm 2016, bà P và bà T đã nhiều lần đòi nhưng ông G và bà C không trả mà làm thủ tục tặng cho 17 thửa đất cho cho gái và con rể. Năm 2022 và 2023 Quyết định công nhận sự thỏa thuận và Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật và có Quyết định thi hành án, qua xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam thì ông G và bà C có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1034m² thuộc thửa đất số 474D, tờ bản đồ 00, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 428988 do UBND huyện H cấp ngày 22/12/2006 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn G. Hộ ông G đã ký hợp đồng tặng cho ông Mai Quốc S và bà Nguyễn Thị V, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận ngày 25/12/2020. Tại phiên tòa, ông G thừa nhận vợ chồng ông bà đã tặng cho ông S và bà V là đúng và ngoài tài sản này ra thì ông bà không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà P và vợ chồng bà T.

[4.4] Tại phiên tòa, ông G và người đại diện theo ủy quyền của bà V và ông S cho rằng, vợ chồng ông S và bà V thay vì bỏ tiền ra mua đất thì ông bà là người bỏ ra toàn bộ số tiền 13.019.851.600 đồng cho ông G và bà C trả nợ cho ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức ngày 22/10/2020 để lấy 17 thửa đất thế chấp từ ngân hàng A (vì ông G và bà C đã mất khả năng thanh toán cho ngân hàng) cho ông G và bà C làm thủ tục tặng cho và đã sang tên cho bà V và ông S 16 thửa đất, còn thửa 474D đã làm hợp đồng tặng cho nhưng chưa sang tên, chứ không phải mục đích tẩu tán tài sản hay trốn tránh thực hiện nghĩa vụ như nguyên đơn trình bày, nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 cho ông S và bà V. Xét thấy, theo Sổ phụ tài khoản do bị đơn cung cấp cho thấy vợ chồng ông S, bà V đã chuyển khoản cho vợ chồng ông G và bà C tổng số tiền 13.019.851.600 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 23/6/2020 đến ngày 11/12/2020, nhưng đa số không ghi rõ nội dung chuyển khoản là tiền gì hoặc ghi thanh toán tiền mua hàng theo hợp đồng. Hơn nữa, cũng trong thời gian trên thì tài khoản của Công ty T2 vẫn chi Séc cho ông G từ khoản giải ngân từ hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Như vậy, ông G và vợ chồng bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng bà V chuyển tiền cho ông G là để trả nợ cho ngân hàng thay vì trả tiền mua đất cho vợ chồng ông G. Do đó, ông G và vợ chồng bà V cho rằng thửa đất 474D là của vợ chồng bà V mua là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên cho thấy vợ chồng ông G, bà C lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S thửa đất số 474D là giả tạo, nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với các nguyên đơn. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S đối với thửa đất số 474D, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH428988 được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Bình Thuận ngày 25/12/2020 là vô hiệu. Do hợp đồng tặng cho vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Hơn nữa, hiện nay thửa đất số 474D vẫn đang do vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C quản lý, sử dụng. Mặt khác, ông G và vợ chồng bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng bà V chuyển tiền cho ông

G là tiền mua thửa đất 474D nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[7] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người liên quan cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đồng ý để ông G là người đại diện theo ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng tại tòa sơ thẩm là đối lập về quyền lợi của nhau. Xét thấy, việc ông S ủy quyền cho ông G tham gia tố tụng là tự nguyện, ông G và ông S đều yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công nhận thửa đất 474D là của vợ chồng S và bà V. Do đó, ông G và ông S không bị đối lập về quyền lợi của nhau, nên ý kiến nêu trên không được chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bị đơn vợ chồng ông G, bà C mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên Tòa phúc thẩm cần điều chỉnh lại vợ chồng ông G, bà C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên người liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vợ chồng ông S, bà V mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên Tòa phúc thẩm cần điều chỉnh lại vợ chồng ông S, bà V phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 là 1.200.000 đồng, lần 2 là 1.500.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.851.100 đồng. Tổng cộng là 6.551.100 đồng. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên. Do đó cần buộc bị đơn hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền này.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn và người liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị C.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc S, bà Nguyễn Thị V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Lâm Đồng.

[2] Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 147; Điều 157; Điều 266; Điều 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự;

- 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;

- Luật Thi hành án dân sự.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P, bà Phạm Thị Lệ T, ông Nguyễn Ngọc L.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S đối với thửa đất số 474D, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH428988 được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Bình Thuận ngày 25/12/2020.

[3.2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S về yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất nêu trên.

[3.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014626 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Bà Nguyễn Thị V và ông Mai Quốc S đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Lệ T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014626 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

[3.4] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị C hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P và bà Phạm Thị Lệ T chi phí tố tụng đã tạm ứng tổng cộng là 6.551.100 đồng (*Sáu triệu năm trăm năm mươi một nghìn một trăm đồng*).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn bà Dương Thị C và ông Nguyễn Văn G mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003290 và số 0003286 cùng ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà C và ông G đã nộp đủ án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc S, bà Nguyễn Thị V mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003288 và số 0003289 cùng ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông S và bà V đã nộp đủ án phí.

[5] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05/5/2026)

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 11-Lâm Đồng;
- Phòng THADS Kv 11-Lâm Đồng;
- Thi hành án DS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, Tổ HCTP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Phạm Phong Lan