

Bản án số: 190/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền
với đất – Đòi giấy chứng nhận
QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên
- ***Hội thẩm nhân dân:*** Ông Huỳnh Văn Nam và bà Ngô Thị Ngọc Cúc
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Phan Ý Vy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Phan Hưng – kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2025/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2025/QĐXXST-DS ngày 04/9/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2025/2QĐST-DS, ngày 19/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1979; (có mặt)
Cư trú: Số D, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Thị N – Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Địa chỉ: Số A L, phường L, tỉnh An Giang. (có mặt)
- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 2000; Cư trú: Số D, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang. (có mặt)
Địa chỉ liên hệ: Tổ 02, ấp A, xã H, tỉnh An Giang.
- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
 - + Bà Lê Thị Thu N1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang. (có mặt)
 - + Bà Đồng Thị Tuyết N2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số D, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Tôi và Lê Thị Thu N1 trước đây là vợ chồng, đến ngày 09/11/2023 chúng tôi ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 202/2023/QĐST-HNGĐ ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Trong Quyết định này ghi nhận tài sản chung và nợ chung trong thời kỳ hôn nhân: Không có và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đến ngày 19/12/2023, tại Phòng C, tôi và Lê Thị Thu N1 ký Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn. Theo đó, tôi được phân chia tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DM885338, số vào sổ: CN07605, do Văn phòng Đ1 chi nhánh L1 cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và Lê Thị Thu N1 cụ thể như sau (Tài sản này có nguồn gốc Mẹ tôi cho tôi, nhưng do vợ chồng tôi đứng tên chung:

- Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 18, diện tích 67,2m², loại đất ở đô thị tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Nhà ở: diện tích xây dựng: 47,4m²; diện tích sàn: 81,1m², nhà cấp N3.1.

Sau khi phân chia tài sản, tôi đăng ký là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L1 ghi nhận biên động ngày 08/01/2024 tại Trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Ngày 15/02/2024, tôi thế chấp nhà và đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP H1- Chi nhánh A để vay số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 8%/năm. Thẩm định giá trị tài sản thế chấp là 2.253.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu đồng).

Sau khi tôi vay tiền Ngân hàng, Nguyễn Văn T (Là con chung của tôi và Lê Thị Thu N1) đang ở chung nhà với tôi) kêu tôi bán nhà cho T. T đưa trước cho tôi 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bằng cách T sẽ trả tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP H1 - Chi nhánh A để lấy giấy tờ nhà đất ra, T đưa tiền mặt cho tôi 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) số còn lại khi nào tôi khó khăn thì T sẽ đưa thêm. Khi chuyển nhượng không nói giá.

Việc thỏa thuận giữa tôi và T tại quán cà phê nhà tôi có nhiều người khách uống cà phê nghe thấy.

T đưa Công chứng viên trực tiếp đến nhà gặp tôi để ký giấy tờ nói là ký giấy chuyển nhượng nhà đất cho T. Do tin tưởng T là con, nên khi tôi ký tôi không kiểm tra xem ký giấy tờ gì và nội dung gì. Tôi không được giữ các giấy tờ đã ký.

Sau khi ký giấy tờ khoảng 01 tháng, tôi yêu cầu T đưa thêm tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), T nói để bàn với mẹ là Thu N1 rồi sẽ cho tôi biết. Thời gian trôi qua, T không trả lời cũng không đưa thêm tiền cho

tôi. Tôi có nói với T “Nếu con không đưa thêm tiền cho B thì con trả giấy tờ nhà đất cho B, Ba sẽ trả tiền đã nhận lại cho con”. T không đồng ý.

Khoảng tháng 8 âm lịch năm 2024, tôi nhắc việc đưa tiền, nhưng T không đưa mà lặng lẽ đưa mẹ tôi là bà Võ Thị H cùng toàn bộ giấy tờ nhà đất, hộ khẩu ra khỏi nhà. Tôi tìm hiểu thì biết được T đưa Mẹ tôi về nhà của nhà Lê Thị Thu Ngọc T1 2, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang sống.

Kể từ khi T bỏ đi, tôi không liên hệ được, điện thoại cho T không được.

Từ trước đến nay, tôi vẫn ở và bán nước giải khát trong nhà Số D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Sổ hộ khẩu gia đình gồm có: Mẹ tôi tên Võ Thị H (Đứng tên chủ hộ), sinh năm: 1952 bị bệnh tai biến thời kỳ thứ 3 và bị lẫn. Nguyễn Thị Hạnh Đ (Chị tôi đã có chồng ra riêng); Tôi Nguyễn Văn P; Lê Thị Thu N1 (Sau khi ly hôn với tôi đã về Chợ M sống); Nguyễn Văn T (Là con chung của tôi và Lê Thị Thu N1); Nguyễn Văn T2 (Là con chung của tôi và Lê Thị Thu N1 đã về Chợ Mới

Ngoài căn nhà này tôi không còn chỗ ở nào khác.

Việc T không tiếp tục đưa tiền cho tôi như đã hứa lại lặng lẽ bỏ nhà đi, mang theo toàn bộ giấy tờ nhà đất, chặn điện thoại của tôi... nên tôi đã liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Long Xuyên thì được biết T đã đăng ký biến động sang tên của T tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DM885338, số vào sổ: CN07605, do Văn phòng Đ1 - chi nhánh L1 cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và Lê Thị Thu N1 đã được ông Nguyễn Văn P đăng ký biến động tại trang 3. Trong hồ sơ cấp giấy cho T có Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/4/2024, giữa ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Văn T do Văn phòng C1, quyền số: 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD.

Tôi nhận thấy bị Nguyễn Văn T lừa dối khi ký Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, nên tôi khởi kiện đối với Nguyễn Văn T đến Tòa án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024, giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng C1, quyền số 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD bị vô hiệu;

- Buộc ông T phải trả cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN07605, do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L1, cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Thu N1 đã được ông Nguyễn Văn P đăng ký biến động tại trang 3; đồng thời yêu cầu huỷ việc đăng ký biến động tên Nguyễn Văn T tại trang 4.

Nguyên đơn không có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá đối với tài sản thế chấp.

- Bị đơn Nguyễn Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ba với mẹ tôi là bà Lê Thị Thu N1 sống với nhau được 25 năm và có được 02 người con (tôi và em tôi) và đã ly hôn theo quyết định số 202/2023/QĐST-HĐGD ngày 09/11/2023 của Tòa án Nhân dân TP. Long Xuyên, khi đó thì ba mẹ tôi có được 02 căn nhà, ba tôi lấy căn nhà ở địa chỉ Phường M - TP . - An Giang còn mẹ thì lấy căn nhà ở địa chỉ Xã H - Huyện C - An Giang và ba mẹ tôi đã đến Văn phòng C1 làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau khi ly hôn theo số công chứng 624, Quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký vào ngày 19/12/2023.

Ba tôi đã vay ngân hàng TMCP H1 - Chi nhánh A với số tiền là (gốc, lãi) 386.000.000 đồng (Bằng chữ: ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng), và nợ di T3 gần nhà là 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng), vào đầu tháng 04/2024 ba tôi có tâm sự với tôi là ba hết khả năng đóng lãi ngân hàng nên con bàn với mẹ tất toán hết khoản vay của ba, và tiền ba mượn bên ngoài một ít để trả cho người ta, ba sẽ lấy tròn 500.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm triệu đồng), khi đó tôi về quê bàn với mẹ thì ban đầu mẹ cũng sợ và không biết trả hết xong ba tôi có còn tái lại nữa hay không.

Đến ngày 08/04/2024 ba tôi có bản với tôi và thống nhất lấy 500.000.000 đồng để trả hết nợ và số còn lại thì ba tôi yêu cầu đưa 03 lần để sử dụng mục đích riêng, ngược lại ba đồng ý tự nguyện làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được anh Nguyễn Huỳnh P1 làm chứng và ba tự nguyện ký tên lẫn tay trên hợp đồng ngay tại nhà, cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 885338, số vào sổ: CN07605, do Văn phòng đăng ký đất địa chỉ nhánh L cấp ngày 07/12/2023 và chỉnh lý biến động theo số hồ sơ 9592/23, ngày 08/01/2024 cho ông Nguyễn Văn P

Sau khi ký tên xong, tôi và ba đi lại ngân hàng TMCP H1 Chi nhánh A để tất toán (gốc, lãi) khoản vay của ba tôi và tiến hành lấy tài sản đi xóa thế chấp. Đến ngày 10/04/2024 tôi với ba tôi đến Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả (UBND Thành phố L) để làm thủ tục xóa thế chấp.

Đến ngày 11/04/2024 tôi và ba tôi đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng: 138, quyển số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, tôi có ký ủy quyền cho ông Nguyễn Huỳnh P1 làm các thủ tục liên quan đến việc nộp hồ sơ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (theo số hồ sơ 2126/24).

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án xét xử: Tuyên Hợp đồng tặng cho riêng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 138 quyển số 01/2024/TP/CC/HĐGD ngày 11/4/2024 có hiệu lực pháp luật; Bác toàn bộ yêu cầu của của ông Nguyễn Văn P. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu nào khác đối với vụ án, không có yêu cầu đối với người liên quan đang ở trên đất.

Đối với Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 07605, ngày 07/12/2023 hiện bị đơn đang giữ và không có đăng ký giao dịch hay chuyển nhượng cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu N1 trình bày theo đơn trình bày ý kiến ngày 24/6/2025:

Về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn nhà: Tôi và ông Nguyễn Văn P trước đây là vợ chồng nhưng chúng tôi đã thuận tình ly hôn theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận giữa các đương sự số 202/2023/QDST-HNGĐ của TAND thành phố Long Xuyên ngày 09/11/2023. Sau ly hôn chúng tôi có thỏa thuận phân chia tài sản: Tôi được chia quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Văn P được chia nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số D, khóm Đ, phường M, thành phố L.

Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 885338 do Văn phòng Đăng ký đất - Chi nhánh thành phố L cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Thu N1 nhưng sau khi thỏa thuận phân chia tài sản ông Nguyễn Văn P đã đăng ký biến động và được đứng tên riêng theo hồ sơ số: 9592/23 vào ngày 08/01/2023. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn P có toàn quyền tự quyết định mọi giao dịch đối với tài sản này.

Giữa ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Văn T (con tôi) có lập Hợp đồng tặng cho riêng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng tặng cho riêng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 138 quyền số 01/2024/TP/CC/HĐGD ngày 11/4/2024). Hợp đồng tặng cho riêng tài sản cũng đã được đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền và hiện tại con tôi là người được sử dụng hợp pháp tài sản này. Xét về quyền tài sản tôi không có quyền lợi và nghĩa vụ đối tài sản này do đó không tham gia để cùng thực hiện xác lập Hợp đồng.

Về số tiền 500.000.000đồng, tôi được biết ông Nguyễn Văn P có đem căn nhà này để vay tiền tại Ngân hàng, vì không có khả năng thanh toán nợ nên có thỏa thuận với con tôi về việc bỏ ra số tiền 500.000.000đồng để trả nợ cho Ngân hàng và sau đó sẽ chuyển dịch tài sản cho con tôi là Nguyễn Văn T. Để có tiền trả nợ cho Ngân hàng, con tôi (T) có mượn tôi số tiền 500.000.000đồng, về số tiền 500.000.000đồng con tôi phải có nghĩa vụ độc lập với tôi và có nghĩa vụ trả cho tôi sau này. Hiện tại tôi không có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc T phải trả lại số tiền này cho tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Tuyết N2 trình bày:

Tôi ở trong căn nhà đang tranh chấp được khoảng 01 năm nay, tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa:*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến tranh luận như phiên tòa mở ngày 19/9/2025, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chỉ trình bày bổ sung đối với chứng cứ mới là Hợp đồng tặng cho được ký ngày 08/4/2024. Về lời trình bày của bị đơn và người làm chứng là ông P1, thì nguyên đơn nhận thấy có sự mâu thuẫn với nhau, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không có ký kết hợp đồng

tặng cho ngày 08/4/2024 và đối với hợp đồng này không có ký từng trang nên cũng không tuân thủ về mặt hình thức và không có thật. Theo lời trình bày của người làm chứng ông P1 thì có thể thấy việc ông P cũng từng kêu bán nhà cho người khác và được T ngăn cản và muốn mua lại căn nhà mà ông P tặng cho. Nguyên đơn vẫn bảo lưu ý kiến, nguyên đơn không ký hợp đồng tặng cho mà ký vào hợp đồng chuyển nhượng, vì đây là tài sản duy nhất mà nguyên đơn sinh sống từ trước cho đến nay. Nếu nguyên đơn tặng cho T và T có thể buộc nguyên đơn ra khỏi nhà bất cứ lúc nào chứ không như lời trình bày tại phiên tòa T sẽ để cho nguyên đơn ở trên nhà đất tranh chấp. Do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P: Không trình bày bổ sung.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1: Không có ý kiến tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – An Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 457, Điều 459, Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 5 Luật công chứng năm 2014, khoản 2 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024, giữa ông Nguyễn Văn P với anh Nguyễn Văn T tại Văn phòng C1; buộc anh T phải trả cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN07605, do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L1, cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Thu N1 đã được ông Nguyễn Văn P đăng ký biến động tại trang 3; yêu cầu huỷ việc đăng ký biến động tên Nguyễn Văn T tại trang 4 trên giấy chứng nhận.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy Thường Vụ Quốc hội. Buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn P khởi kiện về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn T có địa chỉ cư trú tại số D, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân

khu vực 9 – An Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đồng Thị Tuyết N2 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024 bị vô hiệu:

Về hình thức, Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024, giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn T được Văn phòng C1, quyển số 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD. Theo kết quả xác minh ngày 18/9/2025, đối với Văn phòng C1, có nội dung: “việc thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật”. Do đó, **theo quy định tại Điều 5, Điều 40, Điều 42, Điều 46, Điều 48 và Điều 49 của Luật công chứng năm 2014, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hình thức đúng theo quy định tại Điều 117, Điều 457, Điều 459 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.**

Về chủ thể, mục đích giao kết hợp đồng: tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, đủ điều kiện để tặng cho, khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông P không bị ép buộc và hoàn toàn tự nguyện.

Về nội dung: Theo hồ sơ trích lục việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời trình bày của các đương sự cho thấy nguồn gốc đất tranh chấp là tài sản chung của ông P, bà N1 khi ông P, bà N1 ly hôn thì ông P được phân chia tài sản này. Sau đó, ông P lập hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất cho bị đơn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 11/4/2024, theo đó bị đơn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại **Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013**. Nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2024 thể hiện: Ông P tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 885338, số vào sổ: CN07605, do Văn phòng Đ1 chi nhánh L1 cấp ngày: 07/12/2023” cho ông Nguyễn Văn T, tại mục 3 Điều 1 hợp đồng ghi nhận “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên ông Nguyễn Văn P chỉ tặng cho riêng con ruột mình là ông Nguyễn Văn T”. Tại mục 1.4 Điều 5 của hợp đồng thể hiện cam đoan: “Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Ông P yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024 (viết tắt là Hợp đồng tặng cho) bị vô hiệu do bị lừa dối, ông P cho rằng ông ký với T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất chứ không phải ký kết hợp đồng tặng cho, theo đó ngoài thực hiện trả số tiền 500.000.000 đồng (trả nợ cho Ngân hàng và nợ vay bên ngoài) ông T phải đưa thêm cho ông P số tiền đúng với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng tặng cho, khi ông T không thực hiện lời hứa đưa thêm ông P số tiền mà ông P yêu cầu do đó ông cho rằng mình bị lừa dối và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho được ký kết giữa ông và T bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng tặng cho do hai bên tự nguyện ký kết và được công chứng đảm bảo đúng về nội dung, hình thức theo quy định pháp luật và đã được đăng ký vào sổ địa chính do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Việc ông T dùng số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông P, sau đó ông P mới đồng ý ký kết hợp đồng tặng cho, do đó đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện và điều kiện đã thực hiện xong (trả số tiền 500.000.000 đồng thay cho ông P), ông P không chứng minh được việc ông T có hứa đưa thêm tiền cho ông P, đồng thời lời khai của ông P không được ông T chấp nhận, ông T cho rằng ngoài trả số tiền 500.000.000 đồng để ông P lập hợp đồng tặng cho ông T thì không còn điều kiện nào khác. Việc ông P trình bày ông bị T lừa dối khi ký kết hợp đồng tặng cho nhưng ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc mình bị lừa dối.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng đã được công chứng, chứng thực đúng hình thức, trình tự và thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật, nội dung không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Ngoài ra, sau khi xác lập hợp đồng tặng cho đến ngày 25/4/2024 T đã được Văn phòng Đ1 chi nhánh L1 chỉnh lý biến động tặng cho trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc này ông P cho rằng có hành vi lừa dối của T nhưng lại không khởi kiện T ngay và cũng tại thời điểm này T vẫn còn đang sống cùng ông P. Từ đó, có cơ sở xác định ý chí khi xác lập Hợp đồng tặng cho giữa các bên tại thời điểm giao kết là thật, ông P phải biết quyền, nghĩa vụ của mình khi ký kết Hợp đồng. Hiện nay, T vẫn đồng ý để ông P chung sống tại nhà đất tranh chấp không buộc ông P phải di dời đi nơi khác nên quyền về lưu cư của ông P vẫn được đảm bảo.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024 bị vô hiệu do bị lừa dối là phù hợp với các quy định tại **Điều 117, 502, 503, 457, 459, 462 Bộ Luật Dân sự 2015; khoản 3 điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014.**

[2.2] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2024:

Hợp đồng tặng cho ngày 08/4/2024 do bị đơn giữ và giao nộp cho Tòa án, thể hiện được việc trước khi lập hợp đồng tặng cho ngày 11/4/2024 thì giữa ông P với T có ký kết với nhau một hợp đồng tặng cho khác để làm tin với nhau và được lập tại nhà có sự chứng kiến của ông Nguyễn Huỳnh P1. Xét thấy, lời khai của bị đơn và người làm chứng ông P1 là phù hợp với nhau, trước khi ký kết

Hợp đồng tặng cho ngày 11/4/2025 do lo sợ ông P không thực hiện việc tặng cho sau khi tất toán khoản vay với Ngân hàng (ngày 09/4/2024), nên bị đơn đã nhờ ông P1 soạn thảo một Hợp đồng tặng cho và yêu cầu ông P ký vào hợp đồng tặng cho ngày 08/4/2024 để làm tin. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không ký tên vào Hợp đồng tặng cho ngày 08/4/2024, mà chỉ ký duy nhất một hợp đồng được lập tại nhà ngày 11/4/2024 chứ không phải hợp đồng ngày 11/4/2024 được lập ở Văn phòng C1 là có sự mâu thuẫn trong lời khai của nguyên đơn. Mặt khác, nguyên đơn chỉ đang tranh chấp đối với Hợp đồng tặng cho ngày 11/4/2024 mà Hội đồng xét xử đã nhận định phía trên. Do đó, Hội đồng xét xử cũng không đặt ra xem xét đối với hiệu lực của Hợp đồng tặng cho ngày 08/4/2024 mà bị đơn cung cấp.

[2.3] Về yêu cầu buộc ông T phải trả cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN07605, do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L1, cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Thu N1 đã được ông Nguyễn Văn P đăng ký biến động tại trang 3; đồng thời yêu cầu huỷ việc đăng ký biến động tên Nguyễn Văn T tại trang 4:

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024 bị vô hiệu từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông P về việc buộc ông T phải trả cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN07605, do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L1, cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Thu N1 đã được ông Nguyễn Văn P đăng ký biến động tại trang 3; đồng thời yêu cầu huỷ việc đăng ký biến động tên Nguyễn Văn T tại trang 4.

[2.4] Về việc phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở trên đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án, Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự không có yêu cầu gì khác đối với vụ án ngoài yêu cầu khởi kiện của ông P. Đồng thời hiện nhà đất nêu trên vẫn đang do ông P quản lý sử dụng, bị đơn T đồng ý việc để ông P tiếp tục sinh sống và không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Trường hợp các bên có tranh chấp về việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở trên đất thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[2.5] Đối với, số tiền 500.000.000 đồng của bà N1 đưa cho T để tất toán các khoản vay của ông P. Các đương sự không có tranh chấp đối với số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét đến. Trường hợp các bên có tranh chấp đối với số tiền này thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[2.6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông P phải chịu chi phí tố tụng, bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.700.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng), ông P đã nộp đủ.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

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;

Căn cứ vào **Điều 5**, Điều 40, Điều 42, Điều 44, Điều 46, Điều 48 và Điều 49 của Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ vào Điều 167, **khoản 3 Điều 188** Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 502, Điều 503, Điều 457, Điều 459, **Điều 462** của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào **Điều 12, Điều 14, Điều 26** của 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 lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/4/2024, giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng C1, quyền số 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD bị vô hiệu; yêu cầu ông T phải trả cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN07605, do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L1, cấp ngày 07/12/2023 cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Thu N1 đã được ông Nguyễn Văn P đăng ký biến động tại trang 3; đồng thời yêu cầu huỷ việc đăng ký biến động tên Nguyễn Văn T tại trang 4.

2. **Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn P phải chịu 1.700.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Văn P đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002639, ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Tuyết Kiên