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

Bản án số: 22/2025/DS - PT
Ngày: 29/4/2025
V/v: Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Túc

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Ông Nguyễn Quang Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dũng -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Xuân Tân – Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 09/2025/TLPT-DS ngày 13/2/2025 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có kháng cáo của Nguyên đơn bà Vương Thị T và đồng bị đơn ông Trần Minh H; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2025/QĐ-PT ngày 04/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vương Thị T, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số nhà 06 đường Ngô Sỹ Liên, tổ 09 pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà nguyên đơn: Ông Trần Minh Oanh, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số nhà 06 đường Ngô Sỹ Liên, tổ 09 pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Đồng bị đơn: Anh Trần Minh H, sinh năm 1973;

Chị Phạm Thị Thanh H2, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Số nhà 32, tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

(*Ông Oanh, anh H, chị H2 có mặt; bà T vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Vương Thị T và ông Trần Quang là vợ chồng, ông bà sinh được 07 người con, ông Trần Minh Oanh là con cả, anh Trần Minh H là con thứ sáu trong gia đình. Khoảng năm 2011, bà T mua đất, trên đất có 01 nhà cấp 4, địa chỉ tại số nhà 32, đường Ngô Sỹ Liên, tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, giấy chứng nhận số BG487087 cấp ngày 18/7/2011,diện tích 68,7m2. Sau đó vợ chồng anh H, chị H2 đến ở nhờ trên đất. Đến năm 2016, bà T có xây dựng lại căn nhà trên đất thành 02 tầng như hiện nay, toàn bộ xây nhà, thuê thợ, mua vật liệu, đều là tiền của bà T nhưng do anh H, chị H2 đứng ra chi trả, trông coi. Sau khi xây xong, bà T cho vợ chồng anh H, chị H2 ở và thỉnh thoảng vẫn đến ở cùng, giấy chứng nhận thửa đất vẫn do bà T quản lý và cất giữ.

Tháng 01/2017 anh H, chị H2 mượn giấy chứng nhận thửa đất để vay tiền ngân hàng VPBank và đưa bà T đi làm các thủ tục giấy tờ để được Ngân hàng cho vay. Bà T có đến Phòng công chứng số 1 để lập Hợp đồng ủy quyền cho anh H, chị H2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Khi công chứng viên bảo bà T ký tên, vì tin tưởng các con nên bà ký vào các giấy tờ mà không đọc nội dung. Tháng 7/2023 khi anh H trả giấy chứng nhận cho bà T thì bà T mới biết mình đã bị lừa, không phải ký thế chấp vay tiền Ngân hàng mà là Hợp đồng tặng cho tài sản.

Bà Vương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập giữa bà T với anh H, chị H2 ngày 08/02/2012 lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

Ý kiến trình bày của đồng bị đơn anh Trần Minh H: Anh H trình bày nhất trí với nội dung nguyên đơn đã trình bày, anh H đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập giữa bà T với anh H, chị H2 ngày 08/02/2012 lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

Ý kiến trình bày của đồng bị đơn chị Phạm Thị Thanh H2: Vợ chồng anh H, chị H2 kết hôn năm 2000, sau đó vợ chồng làm ăn và mua được 01 thửa đất ở đường Trần Hưng Đạo. Đến năm 2011, anh H, chị H2 bán thửa đất trên cho bà Trần Thị Kim Xuân (là chị gái anh H) với giá 1,5 tỷ đồng. Tháng 7 năm 2011,

vợ chồng anh H, chị H2 mua đất và nhà tại tổ 10, pH2 Phương Lâm (chính là thửa đất trong Hợp đồng tặng cho). Do anh H tH2 xuyên chơi lô đề, cờ bạc nên chị H2 nhờ bà T đứng tên thửa đất, chị H2 là người nộp thuế trước bạ và làm các thủ tục cấp bìa đỏ cho bà Vương Thị T.

Ngày 08/02/2012, bà Vương Thị T cùng chồng là ông Trần Quang làm hợp đồng tặng cho lại đất và nhà cho vợ chồng anh H, chị H2 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình nhưng chưa làm thủ tục sang tên thửa đất.

Đến năm 2016, vợ chồng xây nhà, do thiếu tiền nên vợ chồng quyết định thế chấp nhà để vay tiền. Do giấy chứng nhận thửa đất vẫn đứng tên bà T, nên vợ chồng anh H, chị H2 đi làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình, để thế chấp cho ngân hàng vay 150.000.000đ.

Năm 2023, vợ chồng anh H, chị H2 ly hôn, tài sản chung này của vợ chồng chưa được phân chia, anh H tự ý đi trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên về đưa cho bà T giữ từ đó cho đến nay. Chị H2 khẳng định thửa đất là tài sản chung cùa vợ chồng chị, bà T chỉ đứng tên, việc lập Hợp đồng tặng cho ngày 08/02/2012 là hợp pháp, tự nguyện, không ép buộc. Chị H2 đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình thì ngày 08/02/2012, bà Vương Thị T và ông Trần Quang cùng là vợ chồng có đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình để lập Hợp đồng tặng cho con trai là Trần Minh H, con dâu là Phạm Thị Thanh H2: thửa đất 295, tờ bản đồ 09, diện tích 68,70m2, địa chỉ đất tại tổ 15, pH2 Phương Lâm (nay là tổ 10, pH2 Phương Lâm), thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 15/9/2011, giấy chứng nhận số BG 487087, số vào số CH 00434 mang tên bà Vương Thị T, sinh năm 1940, địa chỉ tH2 trú: Tổ 09, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Bà Vương Thị T là người ký tên trong phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng, văn bản ngày 08/02/2012. Sau khi xem xét hồ sơ, giấy tờ thấy đã đầy đủ theo quy định nên Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bên tặng cho bà Vương Thị T, ông Trần Quang và bên được tặng cho ông Trần Minh H, bà Phạm Thị Thanh H2, các bên đều có mặt tại phòng công chứng. Sau khi công chứng viên đọc nội dung hợp đồng thì bà T, ông Quang, ông H, bà H2 nhất trí cùng ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Hợp đồng này được

lập thành 04 bản chính (mỗi bản gồm 04 tờ, 04 trang), cấp cho bên A 01 bản chính, bên B 01 bản chính. Do đó Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 215, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định. Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình khẳng định: Ngoài ngày 08/02/2012, bà T không đến phòng Công chứng số 1 để công chứng bất kỳ hợp đồng nào khác.

Xác minh với tổ trưởng tổ 10, pH2 Phương Lâm và các hộ liền kề đều xác định: Gia đình anh H, chị H2 và 02 con sống tại ngôi nhà số 32, tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình từ năm 2011 đến năm 2023 thì ly hôn. Bà T có nhà ở tổ 9, pH2 Phương Lâm, thỉnh thoảng có qua nhà anh H, chị H2 chơi và ăn cơm nhưng không ở lại cũng như không sinh sống cùng gia đình. Qúa trình anh chị H, H2 xây nahf thì không có ai khác đến phụ giúp, trông nom.

Ngày 30/9/2024 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hòa Bình có công văn số 497/CV-PC09 gửi Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình về việc từ chối giám định vân tay điểm chỉ của ông Trần Quang trong Hợp đồng đặng cho tài sản ngày 08/02/2012 lý do: "Công dân Trần Quang không có tài liệu trong tàng thư căn cước công dân do Phòng cảnh sát Quản lý về trật tự xã hội – Công an tỉnh Hòa Bình quản lý".

Ngày 18/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đã có quyết định số 06/QĐ-TCGĐ, yêu cầu Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hòa Bình giám định: "Vân tay của bà Vương Thị T, sinh năm 1940; Trú tại tổ 19(nay là tổ 9), phương Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với vân tay trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Vương Thị T và anh Trần Minh H, chị Phạm Thị Thanh H2 ngày 08/2/2012 tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình là không đồng nhất, không cùng của một người".

Bản án số 19/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 161, 189, 221, 457, 459, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 5 Luật Công chứng; Các Điều 95, 97 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Bác toàn bộ đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2024 của bà Vương Thị T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/02/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 31/10/2024, nguyên đơn bà Vương Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/10/2024, đồng bị đơn anh Trần Minh H có đơn kháng, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, anh H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ quy định của bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đánh giá các tài liệu thu thập có trong hồ sơ, Đại diện Viện kiểm sát cho rằng quyết định của bản án cấp sơ thẩm là phù hợp; Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị T và đồng bị đơn anh Trần Minh H là không có căn cứ; Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận; Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 19/2024 ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh luận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:* Tranh chấp trong vụ án là tranh về hợp đồng dân sự, các đồng bị đơn anh Trần Minh H, chị Phạm Thị Thanh H2 đều có hộ khẩu tH2 trú tại tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân huyện thành phố, tỉnh Hòa Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 31/10/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Ngày 31/10/2024, nguyên đơn bà Vương Thị T có đơn kháng cáo. Ngày 13/11/2024 đồng bị đơn anh Trần Minh H có đơn kháng cáo. Kháng cáo của cáo đương sự trong thời hạn luật định, được chấp nhận.

[3]. *Về nội dung:* Năm 2011, bà Vương Thị T mua nhà đất tại số nhà 32, đường Ngô Sỹ Liên, tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, diện tích 68,7m2, giấy chứng nhận số BG487087, cấp ngày 18/7/2011 mang tên bà T, sau đó vợ chồng anh H chị H2 đến ở. Đến năm 2016, bà T có xây dựng nhà trên đất thành 02 tầng, các khoản chi phí xây nhà do anh H, chị H2 là người chi trả. Tháng 01/2017, anh H, chị H2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đi thế chấp ngân hàng để vay tiền. Theo bà T thì vì tin tưởng các con nên bà T cùng chồng là ông Quang đã ký các văn bản tại Phòng công chứng số 1về tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất smà không đọc nội dung. Tháng 7/2023, anh H mang trả giấy chứng nhận cho bà T thì bà T mới biết không phải ký thế chấp vay tiền Ngân hàng mà là hợp đồng tặng cho tài sản. Bà T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/02/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

Đồng bị đơn chị H2 khẳng định nhà đất số 32, tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình là tài sản chung của vợ chồng chị mua năm 2011, nhưng nhờ bà T là người đứng tên giấy chứng nhận. Ngày 08/02/2012, bà Vương Thị T và ông Trần Quang đã đến phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh H, chị H2.

Căn cứ các tài liệu có trong vụ án, xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 487087, diện tích 68,7m2, địa chỉ đất tại số 32, tổ 10, pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, cấp ngày 15/9/2011, cấp cho bà Vương Thị T. Ngày 08/02/2012, vợ chồng bà Vương Thị T và ông Trần Quang cùng anh Trần Minh H, chị Phạm Thị Thanh H2 đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2012. Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình xác nhận: Bà Vương Thị T là người yêu cầu công chứng hợp đồng, hồ sơ, giấy tờ yêu cầu đã đầy đủ, các bên trong hợp đồng đều có mặt đầy đủ, đã được nghe công chứng viên đọc nội dung hợp đồng và thống nhất cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho.

Xét nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 08/02/2012 đã được vợ chồng bà T, ông Quang tặng cho vợ chồng anh H, chị H2. Tài sản này là tài sản của vợ chồng bà T, ông Quang, ông bà có quyền định đoạt, việc tặng cho tài sản này pháp luật không cấm, không trái đạo đức xã hội. Nội dung hợp đồng đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, 501 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 5 Luật công chứng năm 2014.

Anh H, chị H2 chưa đăng ký biến động quyền sử dụng đất nhưng đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định nhà đất từ 2012 đến khi anh chị ly hôn.

Tại mục IV trang 4 giấy chứng nhận BG 487087, cấp ngày 15/9/2011 cho bà Vương Thị T có ghi nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tặng cho ông Trần Minh H và bà Phạm Thị Thanh H2, theo hồ sơ 06282.TC001; Có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình ngày 23/01/2017. Như vậy từ thời điểm này nhà và đất số 32, tổ 10 pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình thuộc quyền sở hữu của anh H, chị H2.

[4]. *Xét kháng cáo của các đương sự:*

Đối với kháng cáo của bà Vương Thị T: Bà T kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại số 32, tổ 10 pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình thuộc quyền sở hữu của bà với chồng là ông Trần Quang, không phải của anh H, chị H2.

Bà T cho rằng tài sản là nhà đất tại số 32, tổ 10 pH2 Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình thuộc quyền sở hữu của hai vợ chồng bà, chồng bà là ông Trần Quang và 07 người con, Ông Quang không được ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/02/2012.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vương Thị T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Vương Thị T.

Đối với kháng cáo của anh Trần Minh H: Anh H kháng cáo cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; Anh H cho rằng tài sản là nhà, đất như mẹ anh là bà Vương Thị T trình bày là hoàn toàn đúng, Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Trần Minh H.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Trần Minh H phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Vương Thị T là người cao tuổi, được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị T, đồng bị đơn anh Trần Minh H.

1. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. *Về án phí phúc thẩm*: Anh Trần Minh H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000đ anh H đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0004124 ngày 25/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 29/4/2025.

Nơi nhận:
-TANDCC tại Hà Nội;
-VKSND tỉnh Hòa Bình;
-TAND TP Hòa Bình;
-VKSND TP Hòa Bình;
-Chi cục THADS TP Hòa Bình;
-Các đương sự;
-Lưu HSVA.

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

Vũ Văn Túc