

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 8 – GIA LAI  
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 11/2026/DSST

Ngày 15/4/2026

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 KHU VỰC 8 – GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Võ Văn Quảng**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Văn Thiện**

2. Bà **Phạm Thị Sâm**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Trần Long Tuấn** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai tham gia phiên tòa:**  
Ông **Nguyễn Đăng Sơn** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Lê Thị C, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Đinh Viết D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ D, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (B L, tổ D, phường H, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

**Bị đơn:** Anh Hồ Xuân T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là Thôn E, xã C, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Văn phòng C1; Địa chỉ: G N, Thị trấn C, Huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là 07 N, xã C, tỉnh Gia Lai). Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Lan A, sinh năm 2001. Vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

+ Ông Hồ Xuân T1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

+ Ông Hồ Xuân N, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

+ Bà Hồ Thị L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là Tổ dân phố E, xã C, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị V, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ D, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Nay là Tổ D, khu phố F, phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị V: ông Hồ Xuân N. Có mặt.

+ Ông Hồ Xuân Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong Đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Bà Lê Thị C là mẹ đẻ của ông Hồ Xuân T. Bản thân bà C già yếu không có thu nhập. Bà C có tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Số phát hành CU 836963 và số vào sổ cấp GCN; CS 02576, Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G, cấp ngày 18/03/2020. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 145 - Tờ bản đồ: số 14 Địa chỉ thửa đất: Xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Diện tích: 2.428 m<sup>2</sup> ( Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm hai mươi tám mét vuông). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Gia Lai. Đã xuất: Trích lục bản đồ địa chính, thửa đất số 200 ( tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14. Diện tích: 739,7 m<sup>2</sup>. Ngày 23/4/2020 Trích lục bản đồ địa chính, thửa đất số 201 ( tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14. Diện tích: 516,3,7 m<sup>2</sup>. Ngày 23/4/2020. Hai thửa đất này tách ra từ thửa đất số 145. Liền kề nhau. Địa chỉ thửa đất: Xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm Thời hạn sử dụng đến tháng 12/2070. Nguồn gốc được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Có tứ cận. - Phía Bắc giáp thửa đất số 130. - Phía Đông giáp thửa đất. -Phía Nam giáp tỉnh lộ 663. -Phía Đông giáp thửa đất. Trên đất không có tài sản gì gắn liền với đất

Thửa đất số 200 ( tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14. Diện tích: 739,7 m<sup>2</sup> thì bà C tặng cho ông T tự nguyện, không yêu cầu ông T phải có trách nhiệm nghĩa vụ gì. Tuy nhiên, đối với thửa đất số 201 ( tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14. Diện tích: 516,37 m<sup>2</sup> (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 10/07/2020) thì bà C tặng cho ông T với điều kiện là sau khi bà C tặng cho, thì ông T có trách nhiệm phải đưa cho bà C số tiền cấp dưỡng giao một lần là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), thỏa thuận giao một lần vào tháng 12 năm 2020. Tại Văn phòng Công chứng, bà C được nghe giải thích, việc con cái là phải có nghĩa vụ cấp dưỡng nuôi mẹ lúc tuổi già. Nên không cần ghi trong hợp đồng tặng cho này. Hợp đồng tặng cho được Công chứng ngày 20/7/2020.

Sau khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, ông Hồ Xuân T, đã làm thủ tục đăng ký biến động, ngày 11/8/2020. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G. Đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hồ Xuân T. Đến thời hạn giao tiền (tháng 12 năm 2020) ông Hồ Xuân T không giao tiền cho bà C mà mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nêu trên) trả lại cho bà C. (Đưa bìa đỏ cho bà C). Bà đã liên tục yêu cầu ông Hồ Xuân T thực hiện việc cấp dưỡng nuôi bà C hoặc cùng bà C làm các thủ tục trả lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà C để bà C bán cho người khác, có tiền sinh sống, chứ bà C không có tài sản nào nữa. Song ông Hồ Xuân T trốn tránh. Như vậy ông Hồ Xuân T đã lừa dối bà C để lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hiện nay bà C không có khoản thu nhập nào. Đất đai nói trên ông T đang quản lý, sử dụng. Không cấp dưỡng nuôi bà C. Yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai giải quyết: Buộc ông Hồ Xuân T, Phải cấp dưỡng nuôi bà Lê Thị C đến trọn đời còn lại. Mức cấp dưỡng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), giao một lần.

Bà C chỉ yêu cầu một mình ông T phải thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng 500.000.000 đồng. Đối với những người con còn lại thì bà C không yêu cầu ai phải cấp dưỡng nuôi bà C.

**Tại các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn trình bày:**

Ông T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà C tặng cho đất đồng đều cho tất cả những người con chứ không riêng gì ông T. Ông T khẳng định việc tặng cho thửa đất số 201 ( tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14. Diện tích: 516,37 m<sup>2</sup> không hề có ràng buộc, thỏa thuận nào về việc ông T phải cấp dưỡng 500.000.000 đồng cho bà C.

**Tại các tài liệu có tại hồ sơ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hồ Xuân Đ, Hồ Xuân N, Hồ Thị Kim P trình bày: Chúng tôi hoàn toàn nhất trí với nội dung trình bày của bà C. Thời điểm năm 2020, đúng là bà C có thông báo cho tất cả con (trong đó có cả ông Hồ Xuân T1) về việc bà C cần bán đất để lấy tiền sinh sống, người con nào muốn mua đất thì phải đưa cho bà C số tiền cấp dưỡng là 500.000.000 đồng, tuy nhiên lúc đó không có người con nào đủ tiền để lấy đất, chỉ có mình anh T là đồng ý nhận thửa đất này và sau đó sẽ đưa bà C số tiền cấp dưỡng là 500.000.000 đồng, giao 01 lần vào tháng 12 năm 2020, những việc này đều được bà C trao đổi, thỏa thuận miệng với các con chứ không lập thành giấy tờ, văn bản hay tài liệu gì. Thế nhưng sau khi anh T được bà C tặng cho quyền sử dụng đất, tới thời hạn thì anh T lại không thực hiện nghĩa vụ giao tiền cấp dưỡng. Nay anh T phải có nghĩa vụ giao một lần 500.000.000 đồng tiền cấp dưỡng cho bà C như đã thỏa thuận.

\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Hồ Xuân T1 trình bày: Tôi khẳng định, bà C chưa bao giờ thông báo cho tôi về việc bà cần bán đất để lấy tiền sinh sống. Việc bà C trình bày rằng đối với thửa đất số 201 ( tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14. Diện tích: 516,3,7 m<sup>2</sup> (được lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 10/07/2020) là giao dịch tặng cho có điều kiện, điều kiện là sau khi bà C tặng cho, thì anh T có trách nhiệm phải đưa cho

bà C số tiền cấp dưỡng giao một lần là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), thỏa thuận giao một lần vào tháng 12 năm 2020 thì tôi khẳng định là hoàn toàn sai sự thật, bà C tặng cho anh T tự nguyện chứ không hề kèm theo điều kiện, ràng buộc hay thỏa thuận gì. Đây là toàn bộ ý kiến của tôi về vụ án, tôi xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên tòa,... về sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị L trình bày: Bà C là mẹ đẻ của bà L. Bà L chưa từng nghe bà C nói gì về việc bà C cần rao bán đất để lấy tiền sinh sống

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 trình bày: Ngày 10/07/2020, theo yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Văn phòng C1 đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201 (tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14, diện tích 516,37 m<sup>2</sup>, nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn dưới hình thức hợp đồng tặng cho, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét về hạn mức đất trồng cây hàng năm khi nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Xuân N trình bày: Việc bà C thỏa thuận miệng với ông T về việc bán thửa đất với giá 500.000.000 đồng được thực hiện tại nhà bà C có sự chứng kiến của ông N. Việc bà C và ông T ký hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng thì ông N không có mặt. Ông N đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Xuân Đ trình bày: Việc bà C thỏa thuận với ông T về việc bán thửa đất với giá 500.000.000 đồng là do nghe nói chứ không chứng kiến trực tiếp. Việc bà C và ông T ký hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng thì ông Đ không có mặt. Ông Đ đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:**

Đơn khởi kiện (bản gốc) và đơn khởi kiện bổ sung (bản gốc); Kèm theo các tài liệu, chứng cứ: 01 CCCD mang tên Lê Thị C (Bản sao y chứng thực); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 886587 (Photo); 01 Sơ yếu lý lịch tự thuật của ông Hồ Xuân T (Photo); 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 04/02/2020 (Photo); 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 10/07/2020 (Photo); 01 Văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản hộ gia đình được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai vào ngày 25/1/2019 (photo); 01 Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của các đồng thừa kế và tặng cho di sản được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai ngày 25/1/2019 (photo); 01 Bản tự khai được đánh máy của bà Lê Thị C; 01 Phiếu vận đơn ngày 26/2/2025.- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 000730, đứng tên ông Hồ K, diện tích 31.734m<sup>2</sup>, địa chỉ tại xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/4/2001 (photo); 01 Hợp đồng ủy quyền của bà Lê Thị C cho ông Hồ Xuân T được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 19/5/2022 (Photo); 01 Ảnh chụp có tiêu đề “Nhà thuộc sở hữu bà Lê Thị C” được in màu trắng đen trên giấy A4 (photo); 01 Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 196,

tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; Diện tích: 712.3m<sup>2</sup>; người sử dụng đất: Lê Thị C (photo); 01 Ảnh chụp có tiêu đề “Nhà yến thuộc sở hữu của bà Lê Thị C” được in màu trắng đen trên giấy A4 (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 18, tên chủ sử dụng đất: Hồ K (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 14, tên chủ sử dụng đất: Hồ K (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 116, tờ bản đồ số 30, tên chủ sử dụng đất: Hồ Kinh (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 39, tờ bản đồ số 33, tên chủ sử dụng đất: Hồ K (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 13, tên chủ sử dụng đất: Hồ K (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 72b, tờ bản đồ số 13, tên chủ sử dụng đất: Hồ K (photo); 01 Trích lục bản đồ thửa đất số 156, tờ bản đồ số 14, tên chủ sử dụng đất: Hồ K (photo); 01 Bản tự khai của ông Hồ Xuân T; Bản tự khai đề người tự khai Hồ Xuân N, B tự khai đề người tự khai Hồ Xuân Đ, bản tự khai đề người tự khai Hồ Thị Kim P; Kèm theo là CCCD của những người tự khai; Bản tự khai ghi “Tôi tên là: Hồ Thị V”, mặt cuối đề người tự khai Hồ Xuân N; Bản tự khai của bà Hồ Thị L; Ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Đinh Viết D ngày 01/12/2025; Biên bản lấy lời khai của bà Hồ Thị L; Công văn số 31/VPCCNTH ngày 29/10/2025 của Văn phòng C1 kèm theo bản sao hồ sơ lưu trữ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng 2581, quyển số 01 ngày 10/7/2020, bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản; Sổ hộ khẩu; Giấy chứng minh nhân dân mang tên Hồ Xuân T; 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 04/02/2020; 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 10/07/2020; 01 Biên bản xác minh tại Ngân hàng A1; Văn bản số 875/CV-CNCPR ngày 15/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G chi nhánh C2 cùng các tài liệu kèm theo văn bản là Bản sao tài liệu, chứng cứ liên quan tới tình trạng pháp lý và biến động quyền sử dụng đất của các thửa đất sau: Thửa đất số 156, 145, 116, 28, 39, 61, 72b thuộc các tờ bản đồ số 14, 14, 30, 18, 33, 13, 13; Địa chỉ thửa đất: Xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là xã I, tỉnh Gia Lai); Diện tích 31.734m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 000730, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01487 QSDĐ/201/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/04/2001; Thửa đất số 40a, tờ bản đồ số 19; Địa chỉ thửa đất: Xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là xã I, tỉnh Gia Lai); Diện tích 542m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 036072, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H<sub>9</sub>00104 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/01/2006; Đơn xét xử vắng mặt.

#### **Ý kiến của Kiểm sát viên:**

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án, gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án:

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 500.000.000 đồng

Về án phí: Đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại Đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2025 của bà Lê Thị C là đảm bảo bảo theo quy định tại điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn hiện đang cư trú tại Tổ dân phố E, xã C, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Gia Lai theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn yêu cầu bị đơn cấp dưỡng một lần 500.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng xuất phát từ việc nguyên đơn trình bày là tiền chuyển nhượng thửa đất số 201 (tách từ thửa đất số 145), tờ bản đồ số 14, diện tích 516,37 m<sup>2</sup> cho bị đơn dưới hình thức Hợp đồng tặng cho. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Đối với các cá nhân gồm: Hồ Xuân Đ, Hồ Xuân N, Hồ Thị Kim P, Hồ Xuân T1, Hồ Thị L, Hồ Thị V: trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, thông qua việc xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ đã được công khai tại phiên tòa, và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Các cá nhân này không phải là chủ thể của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đang tranh chấp; không có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án; không có yêu cầu độc lập; việc giải quyết vụ án không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của họ. Căn cứ Điều 68 và Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các cá nhân này tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Việc xác định trước đó là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.[2] Xét ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Ngày 10/7/2020, bà Lê Thị C và ông Hồ Xuân T xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất số 200 (tách từ thửa 145) tờ bản đồ số 14, diện tích 739,7m<sup>2</sup> và thửa đất số 201 (tách từ thửa số 145), tờ bản đồ số 14, diện tích 516,3m<sup>2</sup>. Hợp đồng được Công chứng viên Nguyễn Thanh H chứng nhận. Sau khi xác lập Hợp đồng tặng cho, đến ngày 11/8/2020, ông T đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 886587 đối với thửa đất số 201 tờ bản đồ số 14 diện tích 516,3m<sup>2</sup>. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất giữa bà Lê Thị C và ông Hồ Xuân T được lập thành văn bản, có công chứng hợp pháp; các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; nội dung và mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng không ghi nhận bất kỳ điều kiện hay nghĩa vụ tài sản nào của bên nhận tặng cho. Căn cứ Điều 117, Điều 119 và Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, có đủ căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 201 chỉ là hình thức, còn thực chất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 500.000.000 đồng nhằm tránh nghĩa vụ tài chính. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, để xác định giao dịch dân sự giả tạo thì phải có căn cứ chứng minh tồn tại một giao dịch khác bị che giấu. Tuy nhiên, trong vụ án này: Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 500.000.000 đồng; Không có chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền giữa các bên; Các lời khai của người làm chứng không thể hiện rõ nguồn nhận thức trực tiếp, nội dung chưa thống nhất và không được củng cố bằng tài liệu, chứng cứ độc lập trong đó có người không biết hoặc phủ nhận sự tồn tại của thỏa thuận nêu trên, bên cạnh đó, bị đơn không thừa nhận và giữ nguyên quan điểm trong suốt quá trình tố tụng, do đó, không có đủ căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc khác, Văn phòng C1 đã có văn bản trả lời về việc công chứng chứng thực đảm bảo theo quy định, vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng hợp pháp có giá trị pháp lý và được xác định là giao dịch thực tế giữa các bên. Do vậy không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của nguyên đơn.

[2.3] Xét ý kiến của bà Lê Thị C trình bày, đối với các con, bà chỉ cho 2 thửa, riêng ông T bà cũng chỉ cho 2 thửa, còn một thửa là bà C chuyển nhượng. Đối với ý kiến này, thấy rằng. Theo tình trạng pháp lý và biến động quyền sử dụng đất các thửa đất do bà C đứng tên thể hiện, trong ngày 04/02/2020, bà C đồng thời làm Hợp đồng tặng cho các con là Hồ Xuân N, Hồ Xuân T1 và Hồ Xuân T quyền sử dụng một phần diện tích đất tách ra từ thửa số 28, cụ thể đối với ông Hồ Xuân T là 4138,8m<sup>2</sup>, đối với ông Hồ Xuân N là 4099,4m<sup>2</sup>, đối với ông Hồ Xuân T1 là 4173,2m<sup>2</sup>. Cũng trong ngày 04/02/2020 bà C còn tặng cho ông Hồ Xuân T1, bà Đặng Thị Bích P1 quyền sử dụng thửa đất số 195 (tách từ thửa số 156) tờ bản đồ số 14, diện tích 1494,6m<sup>2</sup> trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở. Tặng cho ông Hồ Xuân N quyền sử dụng thửa đất số 197 (tách từ thửa đất số 156) tờ bản đồ số 14, diện tích 1193,1m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở. Đến thời điểm tháng 7/2020, bà C tặng cho ông Hồ Xuân T quyền sử dụng 2 thửa đất số 200, diện tích 739,7m<sup>2</sup> và 201, diện tích 516,3m<sup>2</sup> (tách từ thửa số 145), tờ bản đồ số 14. Tổng diện tích 2 thửa 200 và 201 là 1256m<sup>2</sup>, toàn bộ là đất trồng cây hàng năm. Xét các tài liệu về biến động quyền sử dụng đất, bà C đã tặng cho các con nhiều thửa đất trong cùng thời điểm với diện tích và giá trị tương đối tương đồng. Do đó, không có căn cứ xác định việc tặng cho đối với ông T là bất thường hoặc có bản chất khác so với các giao dịch tặng cho khác.

[2.4] Xét ý kiến của bà C trình bày, giá trị chuyển nhượng thửa đất số 201, diện tích 516,3m<sup>2</sup> (tách từ thửa số 145) tại thời điểm tháng 7/2020 là 500.000.000 đồng, thời hạn giao tiền vào tháng 12/2020, thấy rằng, tại thời điểm 04/02/2020 bà C chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn N1, bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng 1600m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 13 với giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, cũng trong ngày 04/02/2020, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng 3135m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm thửa đất số 116, tờ bản đồ số 30 với giá trị chuyển nhượng là 33.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng thực tế mà bà C đã thực hiện so với giá trị chuyển nhượng mà bà C trình bày là mâu thuẫn, không thực tế, mặc khác bà C không có tài liệu chứng cứ chứng minh về thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 201 cho ông Hồ Xuân T với giá 500.000.000 đồng, do vậy không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của bà C.

[2.5] Xét ý kiến của bà C cho rằng việc chuyển giao quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm điều kiện sinh sống về sau, hiện tại bà C không có tài sản, không có thu nhập, Hội đồng xét xử thấy rằng: dù nguyên đơn có thể có nhu cầu về tài chính hoặc bảo đảm cuộc sống, nhưng việc xác lập quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 385 và Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 phải được thể hiện rõ ràng bằng thỏa thuận hợp pháp. Trường hợp có điều kiện ràng buộc thì phải được ghi nhận trong hợp đồng hoặc được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ hợp pháp khác. Việc nguyên đơn còn hoặc không còn tài sản không phải là căn cứ để xác định có tồn tại thỏa thuận nghĩa vụ tài sản giữa các bên, nếu không có chứng cứ chứng minh cụ thể. Bên cạnh đó theo tình trạng pháp lý và biến động quyền sử dụng đất các thửa đất do bà C đứng tên thể hiện, sau khi bà C tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T thì bà C vẫn đang còn tài sản là quyền sử dụng đất, tại phiên tòa, bà C trình bày, bà C vẫn còn tài sản là nhà và đất ngoài ra bà C còn một sổ tiết kiệm tại Ngân hàng N2 chi nhánh C2 tại thời điểm ngày 25/12/2025 với số tiền 236.866.600 đồng. Như vậy, ý kiến này của bà C là mâu thuẫn, không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Về việc nguyên đơn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng việc đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ xác định bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ. Hội đồng xét xử thấy rằng: việc giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là việc quản lý giấy tờ, không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đứng tên ông Hồ Xuân T theo đúng quy định của pháp luật. Việc bị đơn giao Giấy chứng nhận cho nguyên đơn giữ không kèm theo tài liệu, chứng cứ thể hiện việc hủy bỏ hoặc thay đổi giao dịch đã được xác lập, nên không có giá trị làm căn cứ xác định có thỏa thuận khác giữa các bên.

[2.7] Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng tổng diện tích đất khi các đồng thừa kế chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C sau khi ông Hồ K chết vượt hạn mức sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và việc chuyển giao quyền sử dụng đất có liên quan đến việc vượt hạn mức đất nông nghiệp, Hội đồng xét xử thấy rằng đây là vấn đề thuộc quản lý nhà nước về đất đai, không làm phát sinh nghĩa vụ dân sự giữa các bên. Nội dung này không phải là căn cứ để xác định có hay không việc tồn tại thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán 500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày.

[2.8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định tại thời điểm 10/7/2020, bà Lê Thị C đã tự nguyện tặng cho ông Hồ Xuân T quyền sử dụng thửa đất số 201 tách ra từ thửa số 145, tờ bản đồ số 14, diện tích 516,3m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm. Hợp đồng tặng cho là hợp pháp, không kèm theo điều kiện và đảm bảo quy định của pháp luật về nội dung và hình thức, hiện tại, Hợp đồng tặng cho đã được thực hiện xong, giữa bà C và ông T không có thỏa thuận nào khác, nguyên đơn bà C không chứng minh được có thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng, Do đó, căn cứ các quy định tại Điều 117, 119, 124, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn trình bày đề nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm, xét thấy nguyên đơn sinh năm 1950, thời điểm xét xử nguyên đơn 76 tuổi, do vậy áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn án phí cho nguyên đơn

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 244, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ các điều 117, 119, 124, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C về việc buộc bị đơn là ông Hồ Xuân T phải trả 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho bà Lê Thị C.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị C. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị C số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007196 ngày 14/3/2025 của Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp Bản án này 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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:***

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Viện KSND Khu vực 8 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

**Võ Văn Quảng**