

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 63/2025/DS-ST

Ngày: 22/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Minh Long

Ông Trần Thiện Đạo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Như Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2024/TLST-DS ngày 02/02/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tất Đ, sinh năm: 1991;

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Ông Nguyễn Tất Đ là người giám hộ của bà Nguyễn Thị Ánh N (mẹ ông Đ), sinh năm: 1967; nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1973;

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh T, sinh năm 1953; địa chỉ: Lô B đường số C, Tổ A Đ, phường B, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn C, sinh năm: 1939;

2. Bà Phạm Thị Cẩm V, sinh năm: 1941;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1973; Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1964; có mặt.

4. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1968; địa chỉ: Số A đường L, tổ dân phố P, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số A đường P, Tổ A, phường B, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

6. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn N, phường B, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

8. Ông Nguyễn S1, sinh năm: 1971; Nơi cư trú: C E L, Bloomington, IN 47408, USA; ông S1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Số A đường P, Tổ A, phường B, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

9. Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm: 1996; Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

10. Ông Nguyễn Văn L; sinh năm: 1986; Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

10. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân thị xã N là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố V, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tất Đ trình bày:

Ông là người giám hộ cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị Ánh N (là người mất năng lực hành vi dân sự). Bà Nguyễn Thị Ánh N là một trong mười người đồng chủ sử dụng đất thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường N, thị xã N. Đây là đất nhà từ đường của ông cố ngoại của nguyên đơn cho hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V. Hộ ông Nguyễn C đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 278, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 20/10/2022 được UBND phường N chứng nhận, cho ông Nguyễn Văn S toàn bộ thửa đất.

Hiện trạng thửa đất số 159 tờ bản đồ số 17 phường N đã được ông Nguyễn Cút R lại toàn bộ ở 4 bên ranh đất bằng lưới B40, ông Nguyễn C có xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích 100m² từ trước năm 2010 và tu sửa lại trước năm 2015, giá trị hiện tại 50.000.000 đồng. Ngoài ra, không còn công trình xây dựng nào khác, trên phần diện tích còn lại được ông Nguyễn C trồng nhiều loại cây lâu năm.

Thửa đất trên hiện tại do ông Nguyễn C, bà Phạm Thị Cẩm V và ông Nguyễn Văn S đồng quản lý, sử dụng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 278, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD lập tại UBND phường N giữa bên cho là hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V và người nhận là ông Nguyễn Văn S ngày 20/10/2022 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn S, không yêu cầu giải

quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho mà để ông Nguyễn C, bà Phạm Thị Cẩm V và ông Nguyễn Văn S tiếp tục ở tại đất tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị N đã có bệnh tâm thần từ hơn 10 năm nay. Bà Nguyệt đăng ký kết hôn với ông Nguyễn G năm 1990, có 3 con chung với ông Nguyễn G và 1 con riêng. Theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 07/2023/QĐST-VDS ngày 26/6/2023 của TAND thị xã Ninh Hòa về việc tuyên bố bà Nguyễn Thị Ánh N là người mất năng lực hành vi dân sự; Quyết định đã có hiệu lực thi hành.

Trong khoảng thời gian tháng 10 năm 2022, bà N là người có năng lực hành vi dân sự nhưng đã xác lập giao dịch vào đúng thời điểm không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình do bệnh tâm thần của bà N đã diễn ra liên tục và trong giai đoạn xuất viện ngay sau khi điều trị bệnh ngày 05/5/2023 là giai đoạn bà N “bình thường” nhất nhưng Kết luận giám định pháp y tâm thần theo trung cầu số 94/KLGD ngày 08/5/2023 của Trung tâm P1 đã xác định bà N mất khả năng nhận thức và mất khả năng điều khiển hành vi.

Do đó, trong giai đoạn tháng 10 năm 2022, bà N là người có năng lực hành vi dân sự nhưng đã xác lập giao dịch vào đúng thời điểm không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, ông là người giám hộ cho bà N nên ông có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Mảnh đất nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc là đất hương hỏa do ông bà nội của ông quản lý rồi giao lại cho cha mẹ ông là ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V tiếp tục quản lý, có trách nhiệm gìn giữ, canh tác, thờ cúng tổ tiên ông bà. Năm 1996, mảnh đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lần đầu và đến năm 2017, được UBND thị xã N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 08/09/2017, sổ vào sổ GCN: CH-13805, số phát hành: CI 621561, đứng tên hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V, với số thửa mới là 159, tờ bản đồ 17, diện tích 2.520,6m², trong đó đất ở đô thị 200m², đất vườn 2.320,6m², tại địa chỉ: tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Do cha mẹ ông đã già yếu nên cha mẹ cùng với các anh chị em ông tự nguyện và đồng thuận thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông tiếp tục quản lý và có trách nhiệm tu sửa lại nhà cửa (nếu hư hỏng), coi sóc mồ mả ông bà, canh tác thu hoa lợi để hương khói, cúng giỗ, phụng dưỡng cha mẹ; Hợp đồng được UBND phường N chứng thực ngày 27/10/2022, số chứng thực 278; quyền số 01/2022/SCT-SCC/HĐ,GD. Tài sản trên mảnh đất tại thời điểm tặng cho gồm căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 300m² trong đó 200m² do bố mẹ ông xây dựng và tôn tạo lại năm 1988, 100m² do vợ chồng ông xây dựng vào năm 2014. Cổng hàng rào xung quanh và vườn cây đa phần do vợ chồng ông xây dựng và trồng mới.

Ngày 15/11/2022, UBND thị xã N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác sổ vào sổ GCN: CS-04002, số phát hành: DH 759711 cho ông Nguyễn Văn S.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại thời điểm ký tặng cho tài sản bà Nguyễn Thị Ánh N nhận thức tốt và làm chủ hành vi, đã tự nguyện ký vào Hợp đồng tặng cho trước mặt cán bộ địa phương là đại diện tư pháp của UBND phường N; Hợp đồng tặng cho được thực hiện theo quy định của pháp luật dưới sự hướng dẫn cán bộ tư pháp của UBND phường N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn S1 trình bày: Thừa đất số 159, tờ bản đồ số 17, tại tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc là đất ông bà nội để lại cho cha ông là ông Nguyễn Cút. Vì vậy, cha mẹ ông tặng cho em trai của ông là ông Nguyễn Văn S là hợp pháp; ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thu P thống nhất trình bày như sau:

Cha mẹ của các ông, bà là ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V có một mảnh đất đứng tên hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V. Vì tuổi đã trên 80 nên ông C và bà V lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/10/2022 tại UBND phường N, có sự chứng kiến và đồng thuận của các con trong gia đình, tặng cho nhà đất cho ông Nguyễn Văn S. Ngày 15/11/2022, ông Nguyễn Văn S đã được UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, các ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tất Đ.

Ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V thống nhất trình bày:

Ông, bà có một mảnh đất đứng tên hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V. Ngày 27/10/2022, ông, bà đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con trai ông, bà là ông Nguyễn Văn S; Hợp đồng được UBND phường N chứng thực. Các con của ông bà tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng và đã cùng ký vào Hợp đồng tặng cho trước mặt ông Nguyễn Văn T4 là Cán bộ tư pháp phường N. Ngày 15/11/2022, ông Nguyễn Văn S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tất Đ.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tài sản nguyên đơn tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 2.520,6m², trong đó, đất ở tại đô thị là 200m², đất trồng cây lâu năm là 2.320,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp

GCN: CH 13805 ngày 08/9/2017 do UBND thị xã N cấp cho hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên được cấp đổi từ thửa đất số 434, tờ bản đồ 03, diện tích 2.416m², trong đó, đất ở là 200m², còn lại là đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00911 QSDĐ/NĐ-NH ngày 23/5/1996 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn C và bà Phạm Thị Cẩm V; thửa đất 343 được cấp chung với nhiều thửa đất khác, trong đó có thửa đất lúa.

[2] Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00911 QSDĐ/NĐ-NH ngày 23/5/1996 thì thửa đất 434, tờ bản đồ 03 được ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Cẩm V1 kê khai có nguồn gốc cha mẹ để lại từ trước năm 1975, không có giấy tờ, đất này cũng không phải là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình theo Nghị định 64 như thửa đất lúa được ông C và bà C1 cùng kê khai cấp chung giấy chứng nhận. Ông C và bà V1 cũng như các người con của ông C, bà V1 đều thừa nhận đất là của các cụ để lại cho ông, bà. Như vậy, đất là của riêng ông C, bà V1 chứ không phải của hộ gia đình ông C, bà V1 như ý kiến của nguyên đơn. Ngay cả trong trường hợp đất cấp cho hộ gia đình ông C thì tại thời điểm kê khai đất ngày 21/10/1995, hộ có 06 người, không có tên bà N (bà N đã lấy chồng từ năm 1990 và cắt hộ khẩu chuyển về nhà chồng ở như nguyên đơn trình bày) và 04 thành viên còn lại của hộ đều xác định đất là của ông C, bà V1.

[3] Vì đất là của ông C và bà V1 nên ông, bà có toàn quyền tặng cho con trai Nguyễn Văn S. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường N chứng thực ngày 20/10/2022, số chứng thực 278, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD là sự tự nguyện ý chí của ông, bà; trên cơ sở Hợp đồng này, người được tặng cho đất là ông Nguyễn Văn S đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K ủy quyền cho Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ2 tại thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS-04002 ngày 15/11/2022 nên Hợp đồng tặng cho đã có hiệu lực. Việc các con của ông C, bà V1 không ký tên vào Hợp đồng tặng cho hay ký tên vào Hợp đồng tặng cho trong tình trạng không nhận thức được hành vi của mình không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng.

[4] Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ, không được chấp nhận.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (nguyên đơn đã nộp đủ) và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 177, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực ngày 20/10/2022, số chứng thực 278, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD và về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS-04002 ngày 15/11/2022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Văn S.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tất Đ phải chịu chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tất Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000359 ngày 22/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; như vậy, ông Nguyễn Tất Đ đã nộp đủ án phí.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: VP, HS.

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

Lê Thị Hiền