

Bản án số: 303/2026/DS-PT

Ngày: 09/02/2026

V/v Tranh chấp về việc yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu (hợp đồng tặng cho), tranh
chấp đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1603/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu (hợp đồng tặng cho), tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7900/2025/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1152/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Kim P, sinh năm 1974; địa chỉ: số F hẻm F, L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2023); có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ liên hệ: số H Hồ B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; là Luật sư thuộc Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố B, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024); có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

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

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Văn phòng C; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H); địa chỉ: số H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T1; địa chỉ liên hệ: số C, đường P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/8/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V trình bày:

Gia đình bà V có một phần đất tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00205 cấp ngày 08/9/2003, mục đích sử dụng đất là đất thổ cư và đất điều. Ngày 21/02/2011, ông Nguyễn Văn K có lập di chúc để lại tài sản cho 03 người con là Nguyễn Thị Ánh T2 (đã chết), Nguyễn Thị Ánh L1, Nguyễn Thị Ánh N. Sau khi vợ chồng bà V chết thì phần đất này sẽ được chia cho các con theo bản di chúc (có bản di chúc kèm theo). Bản di chúc này được UBND xã Đ xác nhận.

Tuy nhiên đến tháng 9 năm 2011, bà V có nhu cầu đo đạc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho con là Nguyễn Thị Ánh N Ánh Nga một phần theo di chúc. Do tuổi đã già, mắt kém và tin tưởng con, vợ chồng bà V đã ký vào Hợp đồng tặng cho bà N toàn bộ quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C). Thực chất, bà V ký hồ sơ là chỉ cho bà N một phần đất, phần còn lại bà V làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, bà V mới phát hiện con gái là Nguyễn Thị Ánh N Ánh Nga đã chuyển hết tất cả phần đất của bà

V, ông K sang tên bà N theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021.

Hiện bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04062 cấp ngày 18/10/2021 đối với thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29, diện tích 3.266,8m², mục đích sử dụng đất ONT 192,0m² + CLN 3.074,8m² (157,0m² CLN thuộc HLATĐB). Bà V đã nhiều lần yêu cầu Nguyễn Thị Ánh N Ánh Nga trả lại phần đất nhưng bà N vẫn không thực hiện yêu cầu. Do đó, bà V làm đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 05753, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04062 cấp ngày 18/10/2021 cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh N.

Về yêu cầu phản tố của bà N thì bà V, ông K đồng ý trả lại cho bà N chiếc xe VISION, màu đen, mang biển số 61H1-36814 và giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy của chiếc xe VISION đứng tên Nguyễn Thị Ánh N.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện; bản tự khai; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021; Di chúc ngày 21/02/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04062 ngày 18/10/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ thu thập tài liệu, chứng cứ; Biên bản hòa giải ngày 11/01/2022 và ngày 04/4/2022.

Theo đơn phản tố ngày 06/12/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà N và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông L trình bày:

Năm 2011, cha mẹ bà N là bà V, ông K lập di chúc chia đất tranh chấp làm 03 phần cho Nguyễn Thị Ánh T2 (đã chết), Nguyễn Thị Ánh L1 và bà N. Năm 2021, bà N được cha mẹ tặng cho toàn bộ tài sản để bà N quản lý, sử dụng và xây nhà trên đất. Cha mẹ bà N khi ký hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Hiện nay, cha mẹ bà N đòi trả lại phần đất đã tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 05753, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD thì bà N không đồng ý.

Tại buổi hòa giải tại UBND xã Đ, bà N thừa nhận là mượn sổ đỏ của cha mẹ để làm ăn trong 03 tháng vì anh trai còn nợ tiền, nên nếu anh trả tiền cho bà N thì bà N sẽ lấy sổ trong ngân hàng trả cho mẹ. Bà còn tự ghi: “Chúng tôi thống nhất đến ngày 31/3/2022 sẽ đến văn phòng công chứng sang tên sổ đất cho cha mẹ”. Lý do bà N trình bày như vậy là vì cha mẹ cho bà N đất tranh chấp theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 là tự nguyện. Cha mẹ bà N biết đọc và biết chữ, được công chứng viên giải thích rõ ràng nên việc tặng cho là tự nguyện. Nay bà V muốn lấy đất lại thì bà N cho rằng là con cái phải suy nghĩ đến ý nguyện cha mẹ nên bà N không muốn bà

V, ông K hiền lòng nên mới đồng ý trả số đồ cho cha mẹ để cha mẹ yên lòng, nhưng với điều kiện anh trai phải trả tiền cho bà N để lấy sổ ở ngân hàng.

Lúc đó, bà N cũng không hiểu lý do tại sao cha mẹ lại thay đổi như vậy. Tuy nhiên, do anh trai không trả tiền nên bà N không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha mẹ. Hiện nay, bà N đã trả tiền cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà V thì bà N không đồng ý. Tuy nhiên, bà N sẽ để cha mẹ ở trên đất suốt đời cho đến khi chết.

Về yêu cầu phản tố: Bà N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả lại cho bà N chiếc xe VISION, màu đen, mang biển số 61H1-36814 và Giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy của chiếc xe VISION đứng tên Nguyễn Thị Ánh N.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà V và đại diện hợp pháp của bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Về trình tự thủ tục chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 05753, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật.

Trong toàn bộ hồ sơ địa chính bao gồm phiếu xác nhận kết quả đo đạc, bản mô tả ranh giới, biên bản làm việc, đơn xác nhận tình trạng đất mà ông K đã ký đều thể hiện là toàn bộ thửa đất. Ông K và bà V đã đọc và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho trên cơ sở tự nguyện.

Từ những căn cứ trên, đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho thì Văn phòng Công chứng không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B (nay là UBND Thành phố H) trình bày: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất)” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C), số công chứng 05753, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Ánh N là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với số vào sổ CS 04062 cấp ngày 18/10/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh N.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ánh N: Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh N chiếc xe VISION, màu đen, mang biển số 61H1-36814 và giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy của chiếc xe VISION đứng tên Nguyễn Thị Ánh N.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ánh N về việc cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn K sinh sống trên thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29, diện tích 3.266,8m² tọa lạc tại ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh đến khi chết.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định bà V, ông K vẫn muốn cho bà N 1/3 diện tích đất tranh chấp. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của bà V, ông K tặng cho bà N diện tích 1.100m² (trong đó có 100m² đất ONT) và ghi nhận trong diện tích thửa đất 354 bà N được sở hữu diện tích đất trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét Biên bản hòa giải ngày 11/01/2022 của UBND xã Đ, huyện D. Tại biên bản này, bà N thừa nhận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, ông K để làm ăn và hứa ngày 31/3/2022 sẽ đến văn phòng C2 cho cha mẹ, kết quả hòa giải thành. Biên bản hòa giải trên chứng minh bà V, ông K không tặng cho đất cho bà N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V. Ghi nhận sự tự nguyện của bà V về việc cho bà N diện tích 1.100m² (trong đó có 100m² đất ONT) và ghi nhận trong diện tích thửa đất 354 bà N được sở hữu diện tích đất trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của bà V, ông K tặng cho bà N diện tích 1.100m² (trong đó có 100m² đất ONT) và ghi nhận trong diện tích thửa đất 354 bà N được sở hữu diện tích đất trên.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, UBND Thành phố H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh N chiếc xe VISION, màu đen, mang biển số 61H1-36814 và Giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy của chiếc xe VISION đứng tên Nguyễn Thị Ánh N thì nguyên đơn không kháng cáo. Do đó, đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên.

[3] Về người tham gia tố tụng: Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 11/02/2022 của UBND xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương trong vụ án này phải đưa ông Hồ Văn D (chồng bà N) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông D vào tham gia tố tụng là có vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, ông Hồ Văn D có bản tự khai (bút lục 62) xác định trong vụ án tranh chấp giữa cha mẹ với bà N, ông D không có đóng góp công sức gì trên đất tranh chấp, cũng không có tài sản gì trên đất nên không liên quan gì đến vụ án. Ông D không yêu cầu gì cho bản thân và đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng. Đây là ý chí tự định đoạt của đương sự, việc vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm tuy có xảy ra nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần hủy án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Nguyên đơn bà V cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021 là vô hiệu do giả tạo, vì bà N vay nợ nên đề nghị cha mẹ tách sổ để bà N đứng tên vay tiền. Do tin tưởng con, vợ chồng bà V đã ký vào hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 mà không đọc nội dung. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Biên bản hòa giải ngày 11/01/2022 thể hiện bà N thừa nhận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, ông K để làm ăn và hứa ngày 31/3/2022 sẽ đến văn phòng C2 lại cho cha mẹ. Tại buổi hòa giải tại UBND xã Đ, bà N có thừa nhận là mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ để làm ăn trong 03 tháng vì anh trai còn nợ tiền, nếu anh trả tiền cho bà N thì bà N sẽ lấy sổ trong ngân hàng trả cho cha mẹ. Bà còn tự ghi: *“Chúng tôi thống nhất đến ngày 31/3/2022 sẽ đến văn phòng công chứng sang tên sổ đất cho ba mẹ”*. Lý do bà N trình bày như trên là vì cha mẹ cho bà N đất tranh chấp theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 là tự nguyện. Bà N cho rằng là con cái phải suy nghĩ đến ý nguyện cha mẹ nên không muốn bà V, ông K phiền lòng nên mới đồng ý trả sổ đỏ cho cha mẹ để cha mẹ yên lòng, với điều kiện anh trai phải trả tiền cho bà N

để lấy sổ ở ngân hàng.

[5] Xét, trước khi bà V khởi kiện tại Tòa án, bà V và ông K đã có đơn tranh chấp đối với bà N tại UBND xã Đ. Theo Biên bản hòa giải ngày 11/02/2022 của UBND xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thể hiện nội dung như sau:

“Ý kiến của nguyên đơn:

Bà V: Chồng tôi tin tưởng con nên giao sổ để điều chỉnh, tuy nhiên hiện nay đã đứng tên con gái tôi là Nguyễn Thị Ánh N, gia đình chúng tôi chỉ yêu cầu bà N trả lại thửa đất mà đã làm thủ tục cho tặng. Thời gian trả lại giấy chứng nhận QSD đất này là bao lâu vì chúng tôi đã già yếu, không biết sức khỏe để chờ đợi hay không.?

Tôi bổ sung nội dung là phải trả đầy đủ diện tích là 3.266,8m².

Ý kiến bị đơn:

Tôi có mượn sổ để làm ăn và có hứa với ba mẹ là mượn 03 tháng vì anh 5 còn nợ tôi một số tiền nếu anh 5 trả tiền liền cho tôi thì tôi sẽ lấy sổ trong ngân hàng trả liền cho ba mẹ tôi. Chúng tôi thống nhất đến ngày 31/3/2022 đến Văn phòng công chứng sang tên sổ đất cho ba mẹ tôi.

....

Kết quả hòa giải: Yêu cầu vợ chồng bà N đến ngày 31/3/2022 phải đến văn phòng công chứng để ký tên trả lại thửa đất tranh chấp cho gia đình ông K. Mọi chi phí sẽ do vợ chồng bà N chi trả.

Kết quả: Hòa giải thành”

[6] Như vậy, căn cứ vào kết quả hòa giải trên, có căn cứ chứng minh bà V, ông K ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N ngày 07/9/2021 với mục đích là để bà N vay tiền làm ăn và bà N cam kết đến ngày 31/3/2022 là sang tên trả lại cho bà V, ông K. Sự tự thỏa thuận của các đương sự là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ràng buộc trách nhiệm giữa các bên. Đến hạn theo thỏa thuận, bà N không thực hiện là vi phạm cam kết.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nội dung thỏa thuận trên không được các bên thực hiện sang tên nên không làm chấm dứt tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04062 ngày 18/10/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh N và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V, ông K và bà N ký ngày 07/9/2021 vẫn còn nguyên giá trị pháp lý, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là không phù hợp theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà V xác định bà V, ông K tự nguyện tặng cho bà N diện tích 1.100m² (trong đó có 100m² đất ONT) và ghi nhận trong diện tích thửa đất 354 bà N được sở hữu diện

tích đất trên. Đây là ý chí tự nguyện của đương sự, phù hợp theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên.

[7] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp để hoàn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[10] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà V không phải chịu. Tuy nhiên, bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 3, Điều 5, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 423 của 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 07/9/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C), số công chứng 05753, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Ánh N.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04062 cấp ngày 18/10/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị V về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Ánh N diện tích 1.100m² (trong đó có 100m² đất ONT) thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29, diện tích 3.266,8m² tại ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 3.266,8m² thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29 tại ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Ánh N. Trong đó, phần sở hữu của bà N là diện tích 1.100m² (trong đó có 100m² đất ONT).

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.266,8m² thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29 tại ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật (*có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ánh N: Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh N chiếc xe VISION, màu đen, mang biển số 61H1-36814 và Giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy của chiếc xe VISION đứng tên Nguyễn Thị Ánh N.

2.3. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ánh N phải nộp số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị V được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ánh N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007171 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (16), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết