

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ MỸ
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 81/2025/DS-ST

Ngày: 21-4-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu
tuyên bố một văn bản công chứng vô
hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

2. Bà Trần Thị Hậu

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân
thành phố Phú Mỹ

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Mỹ tham gia phiên tòa:* Bà
Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2021/TLST-DS
ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và
Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố một văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 và Quyết
định hoãn phiên tòa số 61/2025/QĐST-DS ngày 21/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trần Thị M**, sinh năm: 1952

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa
– Vũng Tàu (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mận: Bà **Ngô Thị H**, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa
– Vũng Tàu (có mặt)

1.2. Bà **Ngô Thị Thu H1**, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa
– Vũng Tàu (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà: Ông **Trương Quốc Q**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 19 Võ Oanh, phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
(có mặt)

1.3. Bà **Ngô Thị H**, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Ngô Thị Thu H2**, sinh năm: 1996

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông **Trần Quốc V**, sinh năm: 1962

Địa chỉ nhận văn bản tố tụng: 935/7/27D6 đường Bình Giã, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Ngân hàng TMCP C**

Địa chỉ: 108 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Thanh N**, bà **Lục Thảo Phương H**, ông **Hồ Q**

Địa chỉ nhận thư: 138 Độc Lập, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông **Ngô Quang M**, sinh năm: 1950

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

3.3. Ông **Ngô Quốc H**, sinh năm: 1993

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông **Trương Quốc Q**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 19 Võ Oanh, phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.4. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hùng: Ông **Trần Quốc V**, sinh năm: 1962

Địa chỉ nhận văn bản tố tụng: 935/7/27D6 đường Bình Giã, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

3.5. **Văn phòng công chứng P**

Trụ sở: Tổ 2, khu phố Quảng Phú, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Trung K** – chức vụ Trưởng Văn Phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.6. **Văn phòng công chứng T**

Trụ sở: Số 40 lô C, khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Xuân K**, chức vụ Trưởng Văn phòng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/02/2021 của bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, bà Ngô Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị H – Bà H cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Thửa đất 1804 tờ bản đồ số 26 có diện tích 501m² tại ấp Tân Lộc, xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL990861, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/12/2017 cho hộ ông Ngô Quang M. Vì ông Ngô Quang M thường xuyên nhậu nhẹt, không chịu khó làm ăn nên thường lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đi cầm cố rồi lấy tiền tiêu xài cá nhân, gia đình của bà Mận, bà Hà, bà Hằng sợ mất đất nên các thành viên trong gia đình đã thống nhất chuyển toàn bộ phần đất có diện tích 501m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, tại ấp Tân Lộc, xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Ngô Thị Thu H2 và ông Ngô Quốc H cùng đứng tên đồng sở hữu.

Gia đình đã thống nhất giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Ngô Thị Thu H2 để bà H2 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên từ hộ ông Ngô Quang M sang cho bà Ngô Thị Thu H2 và ông Ngô Quốc H.

Ngày 20/3/2018 bà H2 báo gia đình đến phòng công chứng P để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H2 và ông H. Các thành viên trong gia đình tin tưởng bà H2 nên đã đến phòng công chứng ký nhưng không đọc nội dung vì nghĩ bà H2 làm đúng theo thỏa thuận của các thành viên trong gia đình là sang tên thửa đất này cho bà H2 và ông H cùng đồng sở hữu.

Năm 2019 các thành viên trong gia đình mới phát hiện ra bà H2 không thực hiện đúng theo thỏa thuận của các thành viên trong gia đình là sang tên thửa đất này cho bà H2 và ông H cùng đồng sở hữu mà sang tên cho cá nhân bà H2. Sau khi bà H2 được đứng tên cá nhân đối với phần đất có diện tích 501m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26 thì bà H2 đã tách thửa đất này thành ba thửa gồm phần đất có diện tích 151m² thuộc thửa 1840 mang tên bà Ngô Thị Thu H1 và phần đất có diện tích 157m² thuộc thửa 1808 mang tên ông Nguyễn Văn Chi và bà Hà Thị Hoàng và phần đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804 mang tên bà Ngô Thị Thu H2 và Nguyễn Văn H.

Khi phát hiện ra sự việc thì gia đình đã làm việc với bà H2 yêu cầu bà H2 trả lại đất cho gia đình. Ngày 10/6/2019 bà H2 đã viết một giấy tay đề là giấy trả đất với nội dung bà H2 đồng ý trả lại cho bố mẹ phần đất có diện tích ngang 6m dài 32 (là phần đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26 mà bà H2 và ông Hùng đang đứng tên sở hữu). Do khi bà H2 làm thủ tục tách thửa bà đã bỏ tiền lên thổ cư với số tiền 70.000.000 đồng và trước đó bà H2 đã bỏ tiền ra để chuộc sổ đất số tiền 60.000.000 đồng. Tổng cộng là 130.000.000 đồng nên bà H2 yêu cầu bà Mận, ông Minh trả lại cho bà H2 số tiền này. Bà Mận đã thanh toán cho bà H2 100.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng các bên thống nhất khi nào bà H2 hoàn tất thủ tục chuyển lại tên quyền sử dụng đất cho bà Mận thì khi đó bà Mận giao nốt số tiền còn lại. Đến nay bà H2 vẫn không thực hiện theo thỏa thuận ngày 10/6/2019, không đồng ý sang tên cho bà Mận đối với phần đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804 tờ bản đồ số 26, xã Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Do đó, bà Hằng, bà Mận yêu cầu:

- Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 được Văn phòng công chứng P công chứng số 1322, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 giữa bà Ngô Thị Thu H2 với ông Nguyễn Văn H được Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 492, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD

Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hai hợp đồng nêu trên là:

- Buộc bà Ngô Thị Thu H2 và ông Nguyễn Văn H trả lại cho chúng tôi phần đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Ngô Quang M với bà Trần Thị M

Đối với phần đất diện tích 151m² thuộc thửa 1840 mang tên bà Ngô Thị Thu H1 và phần đất có diện tích 157m² thuộc thửa 1808 mang tên ông Nguyễn Văn Chi và bà Hà Thị Hoàng thì bà Hằng, bà Mận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với biên bản định giá ngày 07/11/2023 thì nguyên đơn không có ý kiến gì, đồng ý với giá theo biên bản định giá ngày 07/11/2023, không yêu cầu định giá lại.

Ông Trương Quốc Q – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H1 thống nhất với phần trình bày của bà Hằng và bà Mận. Bà Hà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa các nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu nêu trên mà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Ngô Thị Thu H2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Quốc V trình bày:

Ngày 20/3/2018 tại Văn phòng công chứng P hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, Ngô Thị Thu H1 và ông Ngô Quốc H cùng với bà Ngô Thị Thu H2 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với nội dung ông Minh, bà Mận, bà Hà và ông H tặng cho bà H2 phần đất có diện tích 501m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, tại ấp Tân Lộc, xã Phước Hòa (nay là phường Phước Hòa), huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được công chứng viên chứng thực số 1322, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng thì ngày 30/3/2018 bà Ngô Thị Thu H2 đã được cập nhật biến động sang tên phần này cho bà H2. Ngày 27/6/2018 bà H2 đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng 200m² cây lâu năm sang đất ở, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Ngày 22/10/2018 thửa đất 1804 được tách ra diện tích 151m² trong đó có 100m² đất ở và 51m² đất cây lâu năm để tặng cho bà Ngô Thị Thu H1. Diện tích còn lại 350m² trong đó có 100m² đất ở và 250m² đất trồng cây lâu năm. Sau đó bà H2 tiếp tục chuyển mục đích 60m² sang đất ở. Trong số diện tích còn lại 350m² bà H2 tiếp tục chuyển nhượng 157m² cho ông Nguyễn Văn Chi và bà Hà Thị Hoàng. Bà H2 còn lại 193m². Ngày 24/4/2019 bà H2 thực hiện thủ tục xác định phần đất 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26 là tài sản chung của H2 và ông Nguyễn Văn H. Hiện nay bà H2 và ông Hùng đang quản lý sử dụng đối với thửa đất này.

Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2018 tại Văn phòng công chứng P giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 và văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng lập ngày 03/4/2019 giữa bà Ngô Thị Thu H2 với ông Nguyễn Văn H là đúng theo quy định của pháp luật nên bị đơn bà Ngô Thị Thu H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với biên bản định giá ngày 07/11/2023 thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì, đồng ý với giá theo biên bản định giá ngày 07/11/2023, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa ông Văn đại diện bị đơn trình bày: Bà Mận cho rằng bà Mận không được đọc hợp đồng ngày 20/3/2018 là không đúng vì tại Điều 6 của Hợp đồng và tại Biên bản ngày 08/4/2021 của Tòa án thì bà Mận xác nhận có được đọc hợp đồng này. Đối với văn bản thỏa thuận thì sau khi bà H2 đứng tên thì bà H2 đã tự nguyện cho ông Hùng cùng đứng tên. Đây là sự tự nguyện của bà H2, không trái pháp luật nên văn bản này có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C trình bày:

Năm 2020 Ngân hàng TMCP C có cho bà Ngô Thị Thu H2 vay số tiền 200.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản này thì ông Hùng và bà H2 đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26 xã Phước Hòa huyện Tân Thành (nay là phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 231/2020/HĐBĐ/NHCT88004 ngày 22/9/2020. Ngày 24/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ đã xác nhận việc đăng ký thế chấp cho Ngân hàng. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp thực hiện đúng quy định pháp luật.

Hợp đồng vay 200.000.000 đồng các bên đã thanh toán xong. Tuy nhiên tài sản bảo đảm chưa được xóa thế chấp mà được dùng để bảo đảm tiếp cho khoản vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay số 103/2021/HĐCV/NHCT880040 ngày 30/6/2021. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 231/2020/HĐBĐ/NHCT88004 ngày 22/9/2020. Ngân hàng không đăng ký giao dịch bảo đảm lại, nhưng hai bên có ký biên bản định giá lại tài sản bảo đảm số 231-01/2021/BBĐG/NHCT88040 ngày 29/6/2021. Theo quy định của pháp luật thì không cần phải đăng ký giao dịch bảo đảm lại đối với khoản vay mới.

Ông Hùng, bà H2 hiện nay vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay số 103/2021/HĐCV/NHCT880040 ngày 30/6/2021. Ngân hàng không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng và ông Hùng, bà H2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng chưa có ý kiến gì vì hiện nay chưa có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc tặng cho bà H2, việc sang tên cho vợ chồng ông Hùng, bà H2 là sai quy định pháp luật.

Trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập gì. Đối với quyền sử dụng đất diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26 xã Phước Hòa huyện Tân Thành (nay là phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 231/2020/HĐBĐ/NHCT88004 ngày 22/9/2020 là tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng cho vay số 103/2021/HĐCV/NHCT880040 ngày 30/6/2021. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Do Ngân hàng đã trình bày toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án và cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ theo quy định của pháp luật do đó Ngân hàng đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng P trình bày:

Ngày 20/3/2018 theo yêu cầu của hộ gia đình ông Ngô Quang M gồm các ông bà Ngô Quang M, Trần Thị M, Ngô Thị Thu H1, Ngô Quốc H, Ngô Thị Thu H2 về

việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng P đã tiếp nhận hồ sơ gồm các giấy tờ:

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch;
- Giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân/căn cước công dân của các bên tham gia giao dịch, cùng giấy xác nhận số chứng minh nhân dân do Công an huyện Tân Thành cấp cho ông Ngô Quang M và bà Trần Thị M
- Giấy tờ về quan hệ hôn nhân là Giấy chứng nhận kết hôn của ông Ngô Quang M và bà Trần Thị M;
- Giấy tờ về nơi cư trú là sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao dịch;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất tặng cho là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công chứng viên đã kiểm tra đối chiếu các loại giấy tờ và người yêu cầu công chứng nói trên thấy trùng khớp, phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép, tài sản giao dịch không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch. Văn phòng công chứng P đã soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng nội dung yêu cầu của các bên

Sau khi các bên đọc hợp đồng, công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Các bên thừa nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, xác định toàn bộ nội dung hợp đồng là đúng các bên đã ký tên vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên; công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ tài liệu có liên quan như đã trình bày ở trên để đối chiếu trước khi ghi lời chứng và ký từng trang của hợp đồng.

Văn phòng công chứng P đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu của pháp luật về thủ tục công chứng, từ đó khẳng định việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng P là đúng pháp luật. Việc bà Mận trình bày không được đọc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có căn cứ cơ sở.

Thửa đất tặng cho có nguồn gốc tách từ thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 26 được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Quang M ngày 26/5/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 453838 và Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành xác nhận năm 2017. Thời điểm nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 cho hộ ông Ngô Quang M thì hộ ông Minh theo sổ hộ khẩu gồm các thành viên: Ngô Quang M, Trần Thị M, Ngô Thị Thu H1, Ngô Quốc H, Ngô Thị Thu H2. Bà Ngô Thị H đã tách hộ từ ngày 24/3/2004; tại thời điểm năm 2015 bà Ngô Thị H không còn là thành viên trong hộ ông Ngô Quang M nên không có quyền sử dụng đất chung với hộ gia đình đối với thửa đất tặng cho. Việc bà Hằng không tham gia ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật và trình bày của bà Hằng là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày:

Về trình tự thủ tục công chứng:

- Công chứng viên khi tiếp nhận đã kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng ghi phiếu yêu cầu công chứng

- Công chứng viên đã yêu cầu người công chứng xuất trình bản chính của giấy tờ theo quy định để kiểm tra đối chiếu
- Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch
- Xét thấy, nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, mục đích, nội dung của hợp đồng, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định. Công chứng viên đã tiến hành lập dự thảo hợp đồng theo nội dung yêu cầu thể hiện trên phiếu yêu cầu công chứng;
- Người yêu cầu công chứng đã tự đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, đã ký vào từng trang và ký, ghi rõ họ và tên trước mặt công chứng viên
- Công chứng viên đã ghi rõ thời điểm, địa điểm công chứng, họ, tên công chứng viên, tên tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận người tham gia hợp đồng, giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của hợp đồng, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, chữ ký trong hợp đồng, giao dịch đúng là chữ ký của người tham gia hợp đồng, giao dịch và có chữ ký của công chứng viên và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng
- Công chứng viên đã thực hiện trình tự, thủ tục công chứng theo đúng quy định, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của công chứng viên theo quy định của Luật công chứng và các văn bản hướng dẫn
- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập nào

Do bận công việc nên Văn phòng công chứng T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét giải quyết vắng mặt người đại diện văn phòng công chứng trong các phiên họp, hòa giải và xét xử, thẩm định tài sản kê cả trường hợp có thay đổi thành phần Hội đồng xét xử, thời gian xét xử thay đổi hoặc bổ sung nội dung khởi kiện

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang M trình bày:

Ông là ba của bà Ngô Thị Thu H2 và một thành viên trong hộ ông Ngô Quang M tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL990861, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/12/2017 đối với phần đất có diện tích 501m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ 26, phường Phước Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 20/3/2018 ông cùng các thành viên trong gia đình của ông là bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1 và ông Ngô Quốc H đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Ngô Thị Thu H2, việc tặng cho này là tự nguyện và tất cả các thành viên trong gia đình ông đều biết rõ về nội dung của việc tặng cho này. Việc tặng cho này là đúng theo quy định của pháp luật và bà H2 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H2. Đất này là thuộc cá nhân của bà H2 nên việc bà H2 tặng cho ai hay chuyển nhượng cho ai là quyền của bà H2, các thành viên trong gia đình tôi không có quyền ngăn cản.

Ông không tranh chấp gì đối với hợp đồng tặng cho ngày 20/3/2018 giữa các thành viên là Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1 và ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn thì ông thống nhất với ý kiến của bị đơn, đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với biên bản định giá ngày 07/11/2023 thì ông không có ý kiến gì, đồng ý với giá theo biên bản định giá ngày 07/11/2023, không yêu cầu định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quốc H là ông Trương Quốc Q trình bày:

Ông đại diện ông H thống nhất với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn, ông H không có ý kiến yêu cầu gì khác

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H là ông Trần Quốc V trình bày:

Ông Hùng thống nhất với ý kiến của bà Ngô Thị Thu H2, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông Hùng không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Mỹ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2018 được lập thành văn bản, có chữ ký, lấn tay của các bên tham gia hợp đồng và được công chứng đúng quy định của pháp luật đất đai. Hợp đồng được lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, nguyên đơn và bị đơn không bị hạn chế hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng đúng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực thi hành. Nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận để ông H và bà H2 cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi được tặng cho. Theo sổ hộ khẩu chủ hộ là bà Trần Thị M cung cấp cho Văn phòng công chứng P thì bà Hằng đã tách ra khỏi hộ từ ngày 24/3/2024, trước ngày hộ ông Minh được công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 nên không có căn cứ để xác định bà Hằng có quyền sử dụng đối với thửa 1804 (diện tích 501m²) này. Do đó không có căn cứ để hủy một phần hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của các đồng nguyên đơn.

Do bà H2 có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa 1804 (diện tích 193m²). Bà H2 và ông Nguyễn Văn H có quan hệ vợ chồng hợp pháp nên việc bà H2 tự nguyện nhập tài sản riêng của mình vào tài sản chung của vợ chồng là phù hợp với quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tuyên văn bản này là vô hiệu của các đồng nguyên đơn.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227 BLTTDS; Điều 116, 117, 118, 119, 120, 132, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử theo hướng không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, bà Ngô Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 và tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 giữa bà Ngô Thị Thu H2 với ông Nguyễn Văn H, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hai hợp đồng này. Đây là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[2] Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Phước Hòa, thành phố Phú Mỹ đồng thời bị đơn bà Ngô Thị Thu H2 hiện đang cư trú tại tổ 5, khu phố Tân Lộc, phường Phước Hòa, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là Ngân hàng TMCP C, Văn phòng công chứng P, Văn phòng công chứng T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP C, Văn phòng công chứng P, Văn phòng công chứng T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[4] Căn cứ vào biên bản lấy lời khai của ông Vũ Thanh Khoa ngày 26/02/2025 nên Hội đồng xét xử không đưa ông Vũ Thanh Khoa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 và văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 được ký kết vào thời điểm bộ luật dân sự năm 2015 và luật đất đai năm 2013 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[6] Xét yêu cầu của đương sự:

6.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 được Văn phòng công chứng P công chứng số 1322, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Về hình thức của hợp đồng:

Điều 457 của Bộ luật dân sự quy định: *“Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận”*

Khoản 1 Điều 459 Bộ luật dân sự quy định *“Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật”*

Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 được Văn phòng công chứng P công chứng số 1322, quyển số

01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo về mặt hình thức theo khoản 2 Điều 117 và khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng:

Nguyên đơn cho rằng trước khi ký hợp đồng tặng cho ngày 20/3/2018 thì giữa bà Mận, ông Minh, bà Hà, ông H và bà H2 thỏa thuận sẽ tặng cho thửa đất 1804 tờ bản đồ số 26 có diện tích 501m² tại ấp Tân Lộc, xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL990861, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/12/2017 cho bà Ngô Thị Thu H2 và ông Ngô Quốc H cùng đứng tên. Tuy nhiên, nguyên đơn không đưa ra được bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc thỏa thuận này của bà Mận, bà Hà, ông H và bà H2.

Khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đầy đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”

Do nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2018 để giải quyết vụ án.

Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Mận, bà Hà và ông H đã đủ 18 tuổi, đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Đồng thời tại Điều 6 của hợp đồng thể hiện hai bên đã đọc hợp đồng, công chứng viên đã giải thích hợp đồng. Hai bên thừa nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của giao kết hợp đồng này. Như vậy, khi bà Mận, ông H, bà Hà ký vào hợp đồng này đã biết và phải biết về quyền, nghĩa vụ, lợi ích và hậu quả pháp lý của giao dịch. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày này của nguyên đơn không phù hợp với tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập được trong hồ sơ vụ án

Ngoài ra, bà Hằng cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 bà Hằng không ký tặng cho bà H2 vì bà Hằng cũng là thành viên của hộ ông Minh.

Căn cứ công văn số 2078/CNVPĐK-ĐKCG ngày 04/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thì thửa đất 1804 có nguồn gốc như sau:

“Ngày 23/4/2015, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 453417 cho “hộ ông Ngô Quang M” đối với thửa 553, tờ bản đồ số 26 với diện tích 2733m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 04/5/2015, ông Ngô Quang M lập thủ tục tách thửa số 553, tờ bản đồ số 26 thành 01 thửa mới 1672, tờ bản đồ số 26 và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 453838 ngày 26/5/2015 ghi “hộ ông Ngô Quang M”

Ngày 30/10/2017 ông Ngô Quang M lập thủ tục tách thửa đất số 1672 tờ bản đồ số 26 thành 02 thửa mới 1804, 1805 tờ bản đồ số 26 và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận số CL 990862, CL 990861 ngày 22/12/2017 ghi “hộ ông Ngô Quang M”

Căn cứ vào sổ hộ khẩu mà bà Trần Thị M cung cấp cho Văn phòng công chứng P tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho thì hộ gia đình của ông Ngô Quang M tại thời

điểm nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 thì thành viên trong hộ gia đình của ông Minh gồm có bà Trần Thị M, ông Ngô Quang M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H. Bà Hằng đã tách hộ từ ngày 24/3/2004 nên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Minh năm 2015 thì bà Hằng không còn là thành viên trong hộ gia đình của ông Minh. Do đó, việc Văn phòng công chứng P không đưa bà Hằng tham gia ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà Hằng.

Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 được Văn phòng công chứng P công chứng số 1322, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo về mặt nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 118 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa hộ ông Ngô Quang M, bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, ông Ngô Quốc H với bà Ngô Thị Thu H2 được Văn phòng công chứng P công chứng số 1322, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này.

6.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 giữa bà Ngô Thị Thu H2 với ông Nguyễn Văn H được Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 492 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD

Bà H2 có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất thửa 1084 tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H2 và ông Hùng là vợ chồng nên việc bà H2 tự nguyện nhập tài sản riêng của bà H2 thành tài sản chung của vợ chồng là phù hợp với Điều 44 luật Hôn nhân và gia đình. Việc tự nguyện này của bà H2 không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức do đó văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 giữa bà Ngô Thị Thu H2 với ông Nguyễn Văn H là có hiệu lực pháp luật. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 giữa bà Ngô Thị Thu H2 với ông Nguyễn Văn H được Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 492 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với giấy trả đất ngày 10/6/2019 có nội dung bà H2 đồng ý trả lại thửa đất 1804 với diện tích 193m² cho bà Mận và yêu cầu bà Mận ông Minh trả cho bà H2 số tiền 130.000.000 đồng. Bà H2 cho rằng tại thời điểm này bà H2 ông Hùng xảy ra mâu thuẫn vợ chồng nên bà H2 viết giấy này để khi ly hôn phần đất được cho không bị chia đôi. Bà Mận cũng thừa nhận khi viết giấy trả đất thì giữa bà H2 và ông Hùng có mâu thuẫn. Tại thời điểm ngày 10/6/2019 thì phần đất này đang là tài sản chung của vợ chồng bà H2 và ông Hùng vì vậy việc cá nhân bà H2 thỏa thuận với bà Mận mà không có sự đồng ý của ông Hùng là không phù hợp với quy định của luật đất đai. Đồng thời nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giấy trả đất ngày 10/6/2019 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

6.3. Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2018 và văn bản thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng ngày 03/4/2019 có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà Ngô Thị Thu H2 và ông Nguyễn Văn H trả lại cho bà Mận, bà Hà, bà Hằng phần đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất có diện tích 193m² thuộc thửa 1804, tờ bản đồ số 26, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Ngô Quang M với bà Trần Thị M là không có cơ sở chấp nhận

Từ nhận định tại mục 6.1, 6.2, 6.3 Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn

[7] Tại sơ đồ vị trí ngày 21/02/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện vị trí đất do bà H2, ông Hùng đang thực tế sử dụng không trùng với ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 990861. Việc bà H2, ông Hùng không sử dụng đúng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H2, ông Hùng được cấp không nằm trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên nếu sau này các đương sự có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì được giải quyết trong vụ án dân sự khác

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu chứng cứ và chi phí định giá là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 457, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 44 Luật hôn nhân gia đình năm 2014;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, bà Ngô Thị H đối với bị đơn bà Ngô Thị Thu H2 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố một văn bản công chứng vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, bà Ngô Thị H chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, sao lục tài liệu và định giá tài sản. Bà Mận, bà Hà, bà Hằng đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bà Trần Thị M, bà Ngô Thị Thu H1, bà Ngô Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà bà Mận, bà Hà, bà Hằng đã đóng theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006366 ngày 16/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố Phú Mỹ). Bà Mận, bà Hà, bà Hằng phải nộp bổ sung số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

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

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 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 Điều 6, 7, 7A, 7B 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- VKSND thành phố Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thành phố Phú Mỹ;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy