

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 17/2025/DS-ST

Ngày: 18-7-2025

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 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Cường;

2. Bà Hoàng Lệ Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ninh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2025/TLST-DS ngày 12 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 126/2025/QĐXXST-DS ngày 04/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1936; thường trú: số A đường D - T, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thế T, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đoàn Anh H, sinh năm 2004; thường trú: số A đường D - T, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô N, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A đường A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2025). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A đường T, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2/ Văn phòng C4; địa chỉ: Số A, đường số I, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Mỹ L1 - Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Ông Đoàn Anh D, sinh năm 1959; địa chỉ: Số D khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4/ Ông Đoàn Anh K, sinh năm 1964; địa chỉ: Số D khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5/ Bà Đoàn Thị Bạch C1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A, tổ C, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6/ Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1968; địa chỉ: 2 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Đoàn Văn C2 (sinh năm 1931, chết năm 2008) và bà Lê Thị C, sinh năm 1936 chung sống với nhau có 06 người con gồm: Ông Đoàn Anh D, sinh năm 1959; bà Đoàn Thị Bạch C1, sinh năm 1961; ông Đoàn Anh K, sinh năm 1964; bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1969; bà Đoàn Thị Bạch T2, sinh năm 1966, chết năm 2015; ông Đoàn Văn S, sinh năm 1975, chết năm 2013. Ông Đoàn Anh H là con ruột của ông Đoàn Văn S (đã chết).

Ngày 02/3/2019 nguyên đơn bà Lê Thị C có tặng cho bị đơn ông Đoàn Anh H quyền sử dụng đất diện tích 217,6m² thuộc thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80, tọa lạc khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Quyền sử dụng đất có nguồn gốc bà C được thừa kế từ gia đình thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/10/2016 tại Văn phòng C4. Ngày 04/11/2016, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE236696 vào sổ số CS13163 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2016. Thời điểm tặng cho ông H, bà C xác định muốn tặng cho quyền sử dụng đất để sau này ông H tiếp quản việc thờ cúng nhà thờ tổ tiên. Ngày 02/3/2019, tại Văn phòng C4 bà Lê Thị C đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đoàn Anh H, số công chứng 948, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi tặng cho, bà C thấy ông H thiếu trách nhiệm về việc thờ cúng ông, bà và có những lời lẽ từ chối trách nhiệm này, điều này được thể hiện qua việc ông H không thừa nhận việc tặng cho đất có điều kiện, không thừa nhận việc nhận tặng cho đất

là phải có trách nhiệm thờ cúng ông bà nên đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C cũng như có những hành động thiếu tôn trọng người lớn trong gia đình. Hiện nay, nhà và đất vẫn đang do bà C trực tiếp quản lý, sử dụng chưa cập nhập biến động sang tên cho ông H. Bà C xác định, bà C chỉ tặng cho quyền sử dụng đất không cho nhà vì nhà là nhà thờ tổ dùng làm nơi thờ cúng tổ tiên. Ông H đã có chỗ ở khác và bà C cũng đã từng cho ông H đứng tên cùng bà C quyền sử dụng đất khác. Việc bà C hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn chủ ý tự định đoạt của bà C, các con khác của bà C hoàn toàn không có ý kiến xúi giục bà C hủy việc tặng cho này.

Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu của ông H trong vụ án này thì bà C không đồng ý vì đây theo quan điểm bà C đây là vụ án thuộc trường hợp bảo vệ quyền sở hữu về tài sản. Trong trường hợp Tòa án vẫn áp dụng thời hiệu thì phía bà C yêu cầu Tòa án tính thời hiệu từ đầu năm 2025 vì thời điểm đầu năm 2025, ông H mới có hành vi thể hiện không đồng ý việc thờ cúng ông bà và đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Việc ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trả trực tiếp cho bà C dưới sự chứng kiến của ông D và ông K chứ không phải bà C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi cầm luôn như ông H trình bày.

Nay, nhận thấy mục đích tặng cho không đạt được nên bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 tại Văn phòng C4, tỉnh Bình Dương giữa bà Lê Thị C và ông Đoàn Anh H. Do bà C chưa bàn giao đất nên không yêu cầu ông H phải bàn giao lại.

Nguyên đơn xác định bà không nhận số tiền 700.000.000 đồng mà phía ông H đưa và cũng không có thỏa thuận gì. Ai nhận tiền thì đề nghị bị đơn yêu cầu những người đó trả. Nguyên đơn ký vào biên bản chỉ vì các con ký nên nguyên đơn mới ký, nguyên đơn tặng cho cháu đất không phải mua hay bán nên không có nhận tiền từ H. Việc ông H không yêu cầu giải quyết số tiền trên trong vụ án này thì nguyên đơn cũng đồng ý.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Đoàn Anh H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Ngô N trình bày:***

Ông bà nội của ông Đoàn Anh H là ông Đoàn Văn C2 (sinh năm 1931, chết năm 2008) và bà Lê Thị C, sinh năm 1936 chung sống với nhau có 06 người con gồm: Ông Đoàn Anh D, sinh năm 1959; bà Đoàn Thị Bạch C1, sinh năm 1961; ông Đoàn Anh K, sinh năm 1964; bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1969; bà Đoàn Thị Bạch T2, sinh năm 1966, chết năm 2015; ông Đoàn Văn S, sinh năm 1975, chết năm 2013. Ông Đoàn Anh H là con ruột của ông Đoàn Văn S.

Bà Lê Thị C là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất có diện tích 217,6m² thuộc thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80, tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 236696, sổ vào sổ cấp GCN: CS 13163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lê Thị C. Quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc do bà C được thừa kế thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/10/2016 tại Văn phòng C4.

Ngày 02/3/2019, bà Lê Thị C đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số 03-TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 để tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho ông Đoàn Anh H. Tại thời điểm tặng cho, do ông Đoàn Anh H chưa đủ 18 tuổi nên mẹ ruột của ông H là bà Nguyễn Thị Thu L là người giám hộ làm đại diện theo

pháp luật ký tên trên hợp đồng tặng cho và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì bà L và ông H chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do anh chị em bên gia đình bà nội của ông H không muốn bà Nguyễn Thị Thu L đứng tên đại diện, hơn nữa mẹ con ông H thống nhất để chờ khi ông H đủ 18 tuổi thì sẽ làm thủ tục trước bạ, sang tên theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị C khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 948, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 tại Văn phòng C4 giữa bà Lê Thị C và ông Đoàn Anh H thì ông Đoàn Anh H không đồng ý vì việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà C và ông H là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Đến thời điểm bị đơn đủ 18 tuổi, do bị đơn bận học nên cũng chưa tiến hành làm thủ tục sang tên. Đến khoảng tháng 02/2025, bà C1 (cô ruột) muốn xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn đã đưa cho xem. Sau khi bị đơn đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 xem thì bà C1 không trả lại cho bị đơn. Sau đó, H có yêu cầu bà C1 giao lại bản chính giấy chứng nhận nhưng bà C1 không trả. Việc bà C1 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các con bà C chứng kiến. Nguyên đơn cho rằng bị đơn tự động trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng sự thật. Cũng như không có sự việc bị đơn không quan tâm, để ý tới việc thờ cúng tổ tiên và có lời lẽ từ chối trách nhiệm thờ cúng vì việc thờ cúng là chuyện của người lớn, thời điểm hiện tại bà, cô, chú, bác và bà nội còn sống nên chưa đến phần bị đơn. Tuy nhiên, khi có việc cúng giỗ nếu bị đơn không bận đi học thì cũng tham gia phụ. Do đó, nguyên đơn cho rằng việc bị đơn có lời lẽ từ chối trách nhiệm thờ cúng là không đúng như lời trình bày ở trên.

Ngoài ra, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyển số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 tại Văn phòng C4, tỉnh Bình Dương giữa bà Lê Thị C và ông Đoàn Anh H là hợp đồng tặng cho không có điều kiện và hợp đồng tặng cho này bao gồm cả phần đất và nhà. Nhưng do nhà, đất này chưa được hoàn công và công nhận quyền sở hữu nên Hợp đồng tặng cho chỉ ghi là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc tặng cho nhà, đất là tự nguyện của nguyên đơn, khi nguyên đơn muốn lấy lại nhà, đất thì không có yêu cầu trực tiếp với bị đơn mà tiến hành khởi kiện là điều không bình thường vì trước đó giữa bà C1 và gia đình bị đơn có xích mích với nhau liên quan đến việc cung cấp gà nướng vì từ trước đến nay bà C1 là người cung cấp gà nướng cho quán. Sau này, giá gà bà C1 cung cấp cao hơn giá gà của nhà cung cấp khác nên gia đình bị đơn không mua gà của bà C1, từ đó dẫn đến việc giận hờn, kiếm chuyện và đòi lấy lại nhà, đất mà nguyên đơn đã cho bị đơn. Bị đơn mong muốn được gặp trực tiếp bà C để nghe nguyện vọng nhưng không được gặp. Thực tế, nhà, đất ông Đoàn Văn S (đã chết) và nguyên đơn, bị đơn, bà L ở trên đất từ trước đến nay. Do đó, bị đơn xác định đây là hợp đồng tặng cho nhà, đất nên cần xác định Luật nhà ở để giải quyết vụ án. Đồng thời, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Trước thời điểm tặng cho, vào ngày 28/11/2018, gia đình có họp lại và thống nhất bà C sẽ ký tặng cho nhà, đất cho gia đình bị đơn. Ngược lại gia đình bị đơn sẽ đưa cho bà C số tiền 900.000.000 đồng, trong đó Đoàn Anh D 300.000.000 đồng, Đoàn Anh K 300.000.000 đồng và Huỳnh Ngọc T1 100.000.000 đồng, Đoàn Thị Bạch C1 100.000.000 đồng, Đoàn Thị Bạch N1 100.000.000 đồng nhưng bà C1 và bà N1 không nhận nên số tiền thực tế bị đơn giao là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu giải quyết

số tiền 700.000.000 đồng đã đưa cho những người có tên nêu trên. Nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu L trình bày: Thống nhất với lời khai của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

*** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 là bà Phạm Thị Mỹ L1 trình bày:**

Ngày 02/3/2019, Văn phòng C4, tỉnh Bình Dương có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: Bên tặng cho: bà Lê Thị C với bên nhận tặng cho: ông Đoàn Anh H. Tài sản tặng cho: quyền sử dụng thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80; diện tích quyền sử dụng đất tặng cho: 217,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 236696, sổ vào sổ cấp GCN: CS13163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2016.

Tại thời điểm tham gia ký kết hợp đồng, bà Lê Thị C có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, do bà Lê Thị C là người yêu cầu công chứng không đọc được hợp đồng nên bà C mời người làm chứng là: ông Nguyễn Văn T3 và bà Vũ Thị Kim O; bên nhận tặng cho là ông Đoàn Anh H là người chưa thành niên, có mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị Thu L là người đại diện theo pháp luật. Mục đích và nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thửa đất thuộc trường hợp được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc giao dịch nêu trên, người tham gia hợp đồng đã nghe và hiểu rõ đồng thời cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo. Sau đó, các bên đã ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Hợp đồng đã được chứng nhận theo quy định của pháp luật và có số Công chứng là 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày chứng nhận 02/3/2019. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Anh D, ông Đoàn Anh K trình bày:**

Ông D và ông K là con đẻ của bà Lê Thị C và ông Đoàn Văn C2 đã mất ngày 21/6/2008. Vào ngày 02/3/2019, bà C có tặng cho cháu Đoàn Anh H quyền sử dụng diện tích đất 217,6m² thuộc thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 236696, sổ vào sổ cấp GCN: CS13163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà C ngày 04/11/2016. Quyền sử dụng đất này có nguồn gốc do bà C nhận thừa kế từ gia đình sau khi ông C2 mất thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/10/2016 tại Văn phòng C4, tỉnh Bình Dương. Theo ý nguyện ban đầu, bà C muốn tặng nhằm mục đích giao cho cháu H việc thờ cúng ông bà sau này nên bà C đã làm hợp đồng tặng cho cháu H phần đất này. Tuy nhiên được biết cháu H không muốn nhận việc thờ cúng nên có hành vi và cách ứng xử thiếu chuẩn mực đối với bà nội. Cụ thể là trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà và trả lời không nhận thờ cúng sau này.

Trước đó năm 2018, khi nói vấn đề tặng cho này trong gia đình cũng có ý kiến ra vào không đồng ý giữa các anh em trong gia đình với bà C về việc bà C cho cháu H vì

ngoài cháu H thì bà C vẫn có con trai nên việc thờ cúng không nhất thiết phải là cháu H. Tuy nhiên, lúc đó bà L là mẹ cháu H đồng ý cho ông K và ông D mỗi người 300.000.000 đồng để các anh em còn lại không có ý kiến nói ra nói vào việc bà C cho cháu H đất để thờ cúng sau này. Lúc này cũng để bà C vui và các anh em trong nhà hòa thuận nên ông K và ông D cũng nhận mỗi người 300.000.000 đồng. Bà C hoàn toàn không biết gì về số tiền tự nguyện cho ông D và ông K của mẹ cháu H và cũng không có nhận tiền này.

Đây là tài sản riêng của bà C nên bà C có quyền tặng cho hoặc lấy lại là tùy ý của bà C. Ông K và ông D mong Tòa án giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà C. Các anh em trong gia đình không ai xúi giục hay ép bà C không tặng cho nữa cũng hoàn toàn không có việc mâu thuẫn trong buôn bán hay làm ăn giữa các cô các chú các bác với nhà H mà có việc này. Nếu bà L có yêu cầu lấy lại số tiền 700.000.000 đồng này trong vụ án này thì ông K và ông D cũng tự nguyện trả lại.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Bạch C1 trình bày:***

Bà C1 là con đẻ của bà Lê Thị C và ông Đoàn Văn C2 đã mất ngày 21/6/2008. Bà C1 thống nhất với trình bày của ông K và ông D về nguồn gốc quyền sử dụng đất của bà C và việc bà C có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H.

Bà C1 và gia đình ông H có xích mích trong việc làm ăn tuy nhiên bà C1 nhận thấy đây không phải vấn đề nghiêm trọng. Không có sự việc bà C1 đến gặp gia đình ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C và giữ cho đến nay như ông H trình bày mà chính ông H trả lại cho bà C trước mặt các anh em trong gia đình đồng thời có thái độ thể hiện quan điểm không nhận đất có nhà thờ tổ và không đồng ý thờ cúng ông bà sau này như ý nguyện bà C đã cho trước đây. Cũng không có sự việc bà C1 và các anh em trong gia đình xúi giục bà C hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đây hoàn toàn là ý chí tự nguyện của bà C. Bà C1 mong Tòa án giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà C.

**** Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T1 trình bày:*** Ông T1 không biết và không liên quan gì đến nội dung tranh chấp nêu trên nên ông T1 làm đơn này yêu cầu được từ chối tham gia tố tụng từ lúc khởi kiện đến khi kết thúc vụ án.

**** Người làm chứng bà Đoàn Thị N1 trình bày:***

Vào ngày 02/3/2019, bà C có tặng cho cháu Đoàn Anh H quyền sử dụng diện tích đất 217,6m² thuộc thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80, đất tọa lạc tại khu phố B, phường D, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 236696, sổ vào sổ cấp GCN: CS13163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho mẹ bà C ngày 04/11/2016. Ý nguyện ban đầu bà C muốn tặng cho cháu H đất này nhằm mục đích giao cho cháu H việc thờ cúng ông bà sau này.

Trước đó năm 2018, khi nói vấn đề tặng cho trong gia đình cũng có ý kiến ra vào không đồng ý giữa các anh em trong gia đình với bà C về việc bà C cho cháu H vì ngoài cháu H thì bà C vẫn có con trai nên việc thờ cúng không nhất thiết phải là cháu H. Tuy nhiên lúc đó cũng sợ bà C buồn nên con trai trong nhà là ông D và ông K không có ý kiến gì, tôn trọng ý của mẹ. Khi đó mẹ cháu H tự nguyện đề xuất cho ông K và ông D mỗi người 300.000.000 đồng để các anh em còn lại không có ý kiến nói ra nói vào việc việc bà C cho H đất để thờ cúng sau này. Lúc này cũng để mẹ vui và các anh em trong nhà

hòa thuận nên ông D và ông K có nhận mỗi người 300.000.000 đồng. Về phía ông T1 (con rể bà C), bà C1 và bà N1 không có nhận. Bà C hoàn toàn không biết gì và không nhận gì đến số tiền 700.000.000 đồng mà bị đơn có trình bày.

Việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là ý chí tự nguyện quyết định của bà C, không ai có ý kiến xúi giục gì bà lấy lại. Hoàn toàn không có việc mâu thuẫn trong buôn bán hay làm ăn giữa các cô các chú các bác với nhà H mà có việc này. Cháu H tự lấy sổ đất trả lại cho bà C chứ không phải chị C1 mượn sổ và lấy luôn như bị đơn trình bày và hoàn toàn không có việc chị C1 xúi giục bà C khởi kiện việc hủy hợp đồng tặng cho, đây là ý chí tự nguyện của bà C. Bà C biết đọc và biết viết.

*** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:** Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80 tọa lạc khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS13163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lê Thị C, diện tích 217,6m² (trong đó ODT: 198,9m², CLNL 18,7m²). Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà tạm (bếp nướng và hành lang) có kết cấu nền gạch đá granit + gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, mái tôn và một phần tường do bà Lê Thị C xây dựng năm 1987, sửa chữa năm 1993 diện tích 20,54 m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men lửng, khung cột gạch + bê tông cốt thép, cửa kính khung sắt + cửa gỗ + cửa kính khung nhôm, mái ngói + bê tông cốt thép do bà Lê Thị C xây dựng năm 1987, sửa chữa năm 1993 diện tích 52,96 m²; 01 nhà tạm phía trước (dùng để xe) có kết cấu nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, vách có 01 phần tường gạch xây tô sơn nước + tôn, mái tôn, cửa sắt cuốn do bà Lê Thị C xây dựng năm 2004 diện tích 125,4m²; 01 đồng hồ điện; 01 đồng hồ nước; 01 giếng khoan máy bơm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4, ông Đoàn Anh D, ông Đoàn Anh K, bà Đoàn Thị Bạch C1, ông Huỳnh Ngọc T1 và người làm chứng bà Đoàn Thị N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4, ông Đoàn Anh D, ông Đoàn Anh K, bà Đoàn Thị Bạch C1, ông Huỳnh Ngọc T1, người làm chứng bà Đoàn Thị N1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Điều 429 Bộ luật dân sự quy định: “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 vì cho rằng Hợp đồng tặng cho giữa nguyên đơn và bị đơn được ký kết ngày 02/3/2019 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại 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. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản*”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hiện vẫn đang trong quá trình thực hiện, bị đơn vẫn chưa hoàn tất việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh hiệu lực. Vì vậy, thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn, do đó yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, đương sự có lời khai mâu thuẫn nhau, Tòa án đã thực hiện thủ tục đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Lê Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Anh D, ông Đoàn Anh K, bà Đoàn Thị Bạch C1 có đơn từ chối đối chất nên việc đối chất không thực hiện được.

[4] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất ngày 02/3/2019 tại Văn phòng C4, bà Lê Thị C và ông Đoàn Anh H có ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyển số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019; Nguyên đơn bà Lê Thị C cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyển số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 hiện chưa biến động sang tên bị đơn, ngoài ra hợp đồng tặng cho nêu trên có điều kiện, bà C chỉ tặng cho ông H quyền sử dụng đất mà không tặng cho tài sản trên đất, do ông H vi phạm điều kiện tặng cho nên bà C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho. Bị đơn ông Đoàn Anh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng tặng cho giữa bà C và ông H không phải là hợp đồng tặng cho có điều kiện và thời hiệu khởi kiện đã hết, hơn nữa bà C tặng cho ông H là tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

[~~5~~Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyển số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 được công chứng tại Văn phòng C4:

[5.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyển số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 được công chứng tại Văn phòng C4. Tại thời điểm các bên xác lập là hoàn toàn tự nguyện, nguyên đơn có đầy đủ hành vi dân sự trong việc thực hiện giao dịch, bị đơn ông Đoàn Anh H tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa đủ 18 tuổi, tuy nhiên có mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Thu L là người đại diện theo pháp luật tham gia và đồng ý, đối tượng giao dịch không bị tranh chấp khiếu nại và đáp ứng đầy đủ các điều kiện của hợp đồng tặng cho theo quy định về hình thức quy định tại Điều 21, Điều 459, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận, từ khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay, bị đơn vẫn chưa tiến hành cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất được tặng cho. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80 tọa

lạc khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố C) hiện tại vẫn thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị C. Phía bị đơn cho rằng việc bị đơn và bà L chưa tiến hành đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm được tặng cho (năm 2019) vì gia đình nguyên đơn không muốn để mẹ bị đơn (bà L) đứng tên, đến khi bị đơn đủ 18 tuổi thì do bận đi học nên vẫn chưa thực hiện được.

Tại Công văn số 03/CNVPĐKĐĐ –LT ngày 05/7/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phúc đáp: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS13163, số phát hành CE 236696 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lê Thị C, tại thửa đất số 954, tờ bản đồ số 80, diện tích 217.6m² tọa lạc phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Tính đến ngày 03/7/2025, giấy chứng nhận số CS13163 không có nội dung đăng ký biến động nào*”. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng tặng cho quy định bị đơn có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm a khoản 4 khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định, trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải đăng ký biến động; không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động. Tuy nhiên, kể từ ngày 02/03/2019 ngày Hợp đồng tặng cho được công chứng đến nay người nhận tặng cho là bị đơn vẫn chưa thực hiện việc đăng ký biến động mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc không thực hiện được thủ tục đăng ký kê khai là do trở ngại khách quan. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 459, 503 Bộ luật dân sự, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vì vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 được công chứng tại Văn phòng C4 giữa ông H và bà C vẫn chưa phát sinh hiệu lực.

[5.3] Nguyên đơn xác định, nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 được công chứng tại Văn phòng C4 không thể hiện điều kiện tặng cho. Tuy nhiên bản chất và ý chí của người tặng cho khi lập hợp đồng là tặng cho có điều kiện, cụ thể: Nguyên đơn đơn tặng cho bị đơn đất với điều kiện ông H phải có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên, ông bà trong gia đình. Bị đơn cho rằng Hợp đồng tặng cho nêu trên không thể hiện điều kiện tặng cho và việc tặng cho là ý chí của nguyên đơn.

Xét, mặc dù hợp đồng tặng cho không thể hiện điều kiện tặng cho, tuy nhiên theo lời trình bày của nguyên đơn thì ý chí của việc tặng cho với điều kiện bị đơn phải có trách nhiệm thờ cúng ông bà, tổ tiên nhưng bị đơn đã có biểu hiện thiếu trách nhiệm trong việc thờ cúng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn khẳng định không có sự việc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà bà C1 (cô ruột) mượn sau đó không trả lại, sự việc có sự chứng kiến của các con bà C nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Bản thân các con bà C cũng không thừa nhận có sự việc bà C1 mượn giấy chứng nhận nhưng không trả như bị đơn trình bày, mặt khác các con của bà C cũng xác định việc tặng cho bị đơn đất nhằm mục đích sau này bị đơn phải có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên. Như vậy, ý chí bà C khi tặng cho bị đơn đất là bao gồm điều kiện phải thực hiện thờ cúng ông, bà. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho giữa bà C và ông H là hợp đồng tặng cho có điều kiện, việc ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và xác nhận việc bị đơn không phải là người chịu trách nhiệm trong việc thờ cúng ông, bà là có thật.

[6] Từ những phân tích tại [5.1], [5.2] và [5.3], nhận thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 được công chứng tại Văn phòng C4 giữa bà Lê Thị C và ông Đoàn Anh H chưa được đăng ký kê khai nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại theo quy định tại Điều 459, 503 Bộ luật dân sự, đồng thời nguyên đơn đã vi phạm điều kiện của hợp đồng, do đó nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Nguyên đơn xác định, kể từ thời điểm trước khi tặng cho đến nay nguyên đơn và bị đơn vẫn sinh sống trên đất, nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nguyên đơn đang giữ. Do đó Hội đồng xét xử không buộc bị đơn phải bàn giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định bị đơn có đưa cho các con của bà C tổng số tiền 700.000.000 đồng (trong đó: ông K và ông D, mỗi ông 300.000.000 đồng, ông T1 100.000.000 đồng). Tuy nhiên, các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[9] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[10] Chi phí tố tụng khác: Chi phí trích lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Lê Thị C tự nguyện chịu và được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đoàn Anh H phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 227, 228, 235, 238, 266, 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 120, 121, 459, 462, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C đối với bị đơn ông Đoàn Anh H về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 948, quyền số: 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2019 được công chứng tại Văn phòng C4.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đoàn Anh H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và thu thập hồ sơ: Bà Lê Thị C tự nguyện chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

5. 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 - TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Thương