

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Lương**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Lưu Văn Thiệm**

Bà **Bùi Thị Minh Hoa**

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh** - Thư ký Tòa án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy:* Bà **Nguyễn Thị Thảo** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 175/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc Kiện đòi tài sản và hủy hợp đồng tặng cho tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2022/QĐXXST - DS ngày 06/09/2022; giữa:

**Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị P**, sinh năm 1946 ( Bà P vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1 K, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn A – sinh năm 1982. Địa chỉ: số nhà 104A ngách 42B ngõ 132 C, phường Q, thành phố Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 20/7/2022 – Anh A có mặt)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Lê Quốc G, Luật sư Đỗ Trọng L – Công ty Luật TNHH A – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (ông L có mặt)

**Bị đơn:** Chị **Nguyễn Thị Minh N**, sinh năm 1973. (Chị N vắng mặt)

Địa chỉ: Số 67, ngõ 79, tổ 1, đường C, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích H ( bà H có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Duy N, Văn phòng luật sư Hạnh N ( Luật sư N vắng mặt)

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

**1/ Văn phòng Công chứng T**

Địa chỉ: Số 24A khu nhà ở bán X1 khu L, phường C, quận N, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Q (ông Q vắng mặt)

**2/ Văn phòng công chứng P**

Trụ sở: Số 1 K, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Phạm Văn T – Trưởng văn phòng ( ông T vắng mặt)

3/ Anh **Nguyễn Tuấn A** – sinh năm 1971.

4/ Chị **Lê Thúy P** – sinh năm 1983.

5/ Cháu **Nguyễn Tân Q** – sinh năm 2011.

Đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thúy P và cháu Nguyễn Tân Q: anh Nguyễn Tuấn A (Theo giấy ủy quyền ngày 23/7/2022)

Cùng trú tại: Số 1, K, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội ( Anh Tuấn A có mặt)

## **NHẬN THẤY**

Ngày 15/7/2021, Bà Lê Thị P nộp đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị Minh N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản và đòi lại khối tài sản đã tặng cho chị N.

**- Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị P trình bày:** Tôi là chủ sử dụng thửa đất địa chỉ số 1 K, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (trước đây là Tổ 18, phường D, quận C, thành phố Hà Nội).

Khoảng năm 2010, khi chị Nguyễn Thị Minh N xây nhà, tôi có cho chị N mượn sổ đỏ đi vay ngân hàng đồng thời tôi cũng cho chị N vay khoảng 700 triệu đồng tiền mặt và vàng. Đến khi con trai tôi là Nguyễn Tuấn A mua đất và xây dựng hai ngôi nhà, tôi có ủy quyền cho chị N dùng sổ đỏ đi vay Ngân hàng Viettinbank, toàn bộ số tiền vay ngân hàng tôi không được nhận, cũng không được sử dụng nên không biết chính xác tổng là bao nhiêu tiền. Hàng tháng tôi tích góp tiền đi chợ, tiền cho thuê phòng sinh viên chuyển cho chị N trả vào Ngân hàng. Khi nhà nước làm đường, thửa đất của tôi bị thu hồi một phần, sau khi nhận tiền bồi thường tôi trực tiếp đi cùng anh Nguyễn Tuấn A đến ngân hàng trả số nợ còn lại (khoảng hơn 800 triệu) để lấy sổ đỏ đã thế chấp về. Đến khi tôi bán đất để làm nhà, chị N có hỏi vay tiền nên tôi đã cho chị N vay tiếp 1,8 tỷ đồng.

Sau đó, chị N sợ tôi tiếp tục bán đất nên có trao đổi để chị giữ đất giúp, tôi chỉ cần ký giấy tờ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị, khi nào tôi cần chị N sang tên trả tôi. Tôi thấy như vậy cũng hợp lý nên đã đồng ý. Vì mẹ con trong nhà, không có lý nào chị N lại lừa tôi nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Ngày 18/12/2017, chị N có hẹn tôi ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng, làm thủ tục sang tên cho chị N. Chứ tôi không có tặng cho vĩnh viễn chị N thửa đất. Năm 2014, ban đầu tôi có ý định cho chị N toàn bộ thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22, tại tổ 4 phường D, quận C, thành phố Hà Nội từ khi diện tích ban đầu là hơn 106,2m<sup>2</sup> nên đã đến Văn phòng Luật sư T lập di chúc với nội dung cho chị N toàn bộ quyền sử dụng đất trên.

Tuy nhiên, sau này khi suy nghĩ lại, do tôi có 03 người con, tôi xác định nhà đất sẽ phải chia cho cả 03 người con mỗi người hưởng một phần nên tôi thay đổi ý định không cho chị N toàn bộ thửa đất trên, tuy nhiên khi tôi yêu cầu chị N về nhà để thay đổi Di chúc chia thửa đất cho cả 3 anh em nhưng chị N không hợp tác.

Tôi xác nhận tại thời điểm ký Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2017, tôi hoàn toàn tinh tảo, minh mẫn, tuy nhiên, việc ký Hợp đồng tặng cho này không có ý nghĩa

là để tặng cho chị N quyền sử dụng đất, mà chỉ là để nhờ chị N đứng tên hộ do khi đó chị N là người đề nghị giữ hộ tôi quyền sử dụng đất trên, khi nào tôi cần thì chị N sẽ trả lại. Do tin tưởng chị N nên tôi đã để chị N đứng tên hộ quyền sử dụng đất trên chứ tôi không có ý định cho chị N quyền sử dụng đất này. Tại các bản ghi âm tôi đã xuất trình, chị N cũng xác nhận là chị giữ hộ tôi quyền sử dụng đất trên. Không có việc chị N vay tiền ngân hàng để tôi xây nhà cho hai người con trai của tôi.

Một thời gian sau, tôi có bảo chị N sang tên lại giấy chứng nhận cho tôi thì chị N từ chối, bắt tôi phải trả nợ cho chị N công sức chị đứng ra làm thủ tục vay vốn ngân hàng, tiền chị bỏ ra trả ngân hàng. Nhưng thực tế, tôi không sử dụng tiền vay ngân hàng, cũng không vay nợ của chị N đồng nào, mà tôi còn nhiều lần cho chị N vay tiền. Điều này, tất cả mọi người trong gia đình gồm tôi, Nguyễn Tuấn A, Nguyễn A và chị N đều biết. Vì không muốn xảy ra mâu thuẫn nên tôi đã nhiều lần đề nghị chị N tính toán số tiền công mà chị đứng ra đi vay ngân hàng cụ thể là bao nhiêu để tôi trả, nếu hợp lý, nhưng chị N không nói rõ. Hiện tại, chị N vẫn thừa nhận chỉ đứng tên sổ đỏ giúp tôi nhưng nhất quyết không sang tên thừa đất lại cho tôi.

Cuộc hội thoại được ghi âm bằng điện thoại giữa chị N và A, Tuấn A một lần nữa chứng minh tôi không tặng cho chị N và chị N thừa nhận chỉ giữ hộ tôi tài sản và hứa sẽ trả lại cho tôi (*Hiện tại, 2 file ghi âm trên tôi cũng đã gửi đến TAND quận Cầu Giấy để làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện*). Cụ thể:

1/ Cuộc nói chuyện điện thoại ngày 14/5/2021 (vào hồi 9:33 phút) giữa chị Nguyễn Minh N và em trai Nguyễn A thể hiện:

“- A: cái này không phải là mẹ cho chị mà là mẹ bảo chỉ bảo là mẹ nhờ chị giữ hộ...”

- N: Mẹ bảo đất của mẹ, oke nhưng 10 năm trời chị đi trả nợ mẹ có ủy quyền cho chị đi vay, nếu như mẹ muốn lấy lại cái đất đấy thì tất cả số tiền chị trả nợ và bỏ ra để làm 2 cái nhà trên này và đi chạy trượt lấy từ bà C về vay anh S, tất cả các khoản vay, cậu là người cộng và Tuấn A phải thanh toán cho chị tất các khoản đấy, nếu thanh toán đủ cho chị sang tên oke còn nếu mà kiện ra tòa thì chị thắng 100% vì đây là chị ngang nhiên được quyền rồi, thanh toán cho chị đủ 100% chị sang tên luôn, chị không lằng nhằng chị không lấy cả, chị giữ đủ cho quyền lợi của chị...

- A: trả đủ tiền thì chị sẽ sang tên lại mẹ nhà đúng không?

- N: chuẩn, vì tiền chị bỏ ra 10 năm”

2/ Cuộc nói chuyện điện thoại ngày 17/5/2021, giữa chị N và anh Nguyễn Tuấn A (con trai tôi), một lần nữa chị N lại khẳng định “chỉ đứng tên giúp tôi”. Cụ thể:

“Tuấn A: mày be bét tại ở đâu không, anh hỏi mày một câu này: mẹ cho vay số tiền đấy.

N: Mẹ cho vay em phải trả, em đã trả mẹ mấy trăm rồi, bác lên mà hỏi nhà bà, bác không có quyền điều tra em cái việc đấy.

Tuấn A: thứ 2 là khi mày đứng tên sổ đỏ của mẹ có quyền lợi đúng không?

N: không chủ có quyền lợi gì cả

Tuấn A: thế mày đứng tên giúp mẹ để làm gì

*N: đúng rồi, em sẽ trả lại mẹ khi nào tiền đi vay ngân hàng có tiền của em trả cho em em trả cho mẹ luôn. Ngày mai hoặc ngày kia nếu như mẹ bảo ngồi nói sẽ nói đoàng hoàng, còn tiền mẹ cho em vay hơn 1 tỷ thì em đã trả cho mẹ mấy trăm rồi nhé, em sẽ tiếp tục trả tiếp..."*

Có thể thấy, cuộc hội thoại giữa chị N và anh em A, Tuấn A đã chứng minh giao dịch tặng cho nhà đất không phản ánh ý chí của tôi, N cũng chỉ đứng tên giấy tờ để giữ tài sản giúp tôi. Thực tế, hiện nay chị N vẫn thừa nhận việc tôi không tặng cho nhà đất mà chỉ cho chị N đứng tên thay tôi. Do đó, giao dịch tặng cho là giả tạo nên sẽ đương nhiên vô hiệu.

Vì vậy, tôi kính đề nghị TAND quận Cầu Giấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi:

- Tuyên Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu;

- Buộc chị Nguyễn Thị Minh N trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường D, quận C, thành phố Hà Nội cho tôi.

***Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn - Anh Nguyễn A trình bày:***

Ý kiến của mẹ tôi đã trình bày trên là đúng. Tuy nhiên, tôi xin bổ sung như sau:

1. Khởi tài sản này xuất phát từ ông bà ngoại cho mẹ tôi được hưởng, không liên quan đến bố tôi nên tôi không yêu cầu đưa bố tôi vào tham gia tố tụng.

2. Trong trường hợp các bên thỏa thuận, mẹ tôi (do tình trạng sức khỏe hiện không được tốt, nếu còn kéo dài thêm sẽ rất ảnh hưởng đến sức khỏe) đồng ý có khoản hỗ trợ cho chị N 2.500.000.000 đồng để chị trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường D, quận C, Hà Nội.

***Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn – Luật sư Đỗ Trọng L trình bày:*** Đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết vụ án và lưu ý đến chứng cứ là bản ghi âm nội dung của 2 USB đoạn hội thoại ngày 14/05/2021 và 17/05/2021 thể hiện chị N thừa nhận khi bà P trả tiền thì chị N sẽ trả lại nhà.

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Nguyễn Thị Bích H trình bày:***

Việc thay đổi Di chúc không liên quan đến việc chị N có hợp tác hay không mà đây là ý chí của bà P, nếu bà P có ý định thay đổi nội dung Di chúc thì hoàn toàn có thể tự làm thủ tục thay đổi Di chúc.

Hoàn toàn không có việc bà P nhờ chị N đứng tên hộ tại giấy tờ nhà.

Chính trong đơn khởi kiện, bà P cũng đã khẳng định nhờ chị N đứng tên vay tiền hộ bà P ở Ngân hàng, những vay số tiền bao nhiêu và vay với mục đích gì thì không nói. Bản thân chị N đã phải trả lãi vay Ngân hàng rất nhiều nhưng do quan hệ mẹ con nên chị N không tính toán gì về số tiền chị phải trả lãi vay hộ bà. Theo quan điểm của chị N, việc bà P tặng cho chị N quyền sử dụng đất và việc chị N vay tiền Ngân hàng hộ bà P không liên quan gì đến nhau.

Chị N rất thiện chí hòa giải với bà P, đề nghị bà P đưa ra P án để các bên hòa giải với nhau.

Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho chị N 2.500.000.000 đồng để chị trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường D, quận Cầu G, Hà Nội. Chị N không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn A trình bày:***

Tôi đồng ý với ý kiến của mẹ tôi và em tôi đã trình bày. Tôi đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P vắng mặt:*** Tại văn bản ngày 17/06/2022, văn phòng công chứng P có đơn xin vắng mặt tất cả các phiên xét xử.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T vắng mặt:*** Tại công văn số 193/CV-VPCC ngày 09/05/2022 văn phòng Công chứng T xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc.

### TAI PHIÊN TÒA

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu; Buộc chị Nguyễn Thị Minh N trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường D, quận C, thành phố Hà Nội cho bà P.

Mặc dù trong Hợp đồng tặng cho tài sản không nêu rõ khối tài sản (là ngôi nhà) trên đất, nhưng chúng tôi yêu cầu hủy Hợp đồng và đòi lại tài sản là toàn bộ QSD đất chứ không phải chỉ có tài sản trên đất. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chúng tôi thì chúng tôi cũng không yêu cầu đòi tài sản là ngôi nhà. Chúng tôi sẽ có yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích H trình bày: Theo bà P thừa nhận khi ký Hợp đồng tặng cho tài sản, bà P tự nguyện, minh mẫn, không vi phạm điều cấm. Như vậy Hợp đồng có giá trị nên các bên có nghĩa vụ thực hiện. bà P trình bày khi ký Hợp đồng tặng cho chỉ để chị N giữ hộ bà nhưng bà không cung cấp tài liệu chứng minh. Tại thời điểm bà P lập Hợp đồng tặng cho tài sản chị N, ngôi nhà chưa được đăng ký nên không thể hiện trong Hợp đồng là phù hợp thực tế. Đề nghị Quý tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### PHÂN TRANH LUẬN TẠI PHIÊN TÒA

***- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến:***

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu đã có trong hồ sơ chúng tôi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu, buộc chị N trả lại tài sản cho bà P vì Hợp đồng tặng cho nhằm che đậy 1 giao dịch khác và đối tượng không thể thực hiện được.

Trong biên bản hòa giải của tòa án, chị N có trình bày về công sức phù hợp với file ghi âm thể hiện hợp đồng tặng cho là giả tạo.

Tài sản trên đất là của bà P, được thể hiện kể từ sau khi xây dựng bà P vẫn sinh sống trên ngôi nhà đó và vẫn thực hiện việc thu tiền thuê nhà. Trong các cuộc hội thoại giữa anh Tuấn A, anh A với chị N, chị N thừa nhận đó là tài sản của bà P. Thực tế Hợp đồng thuê nhà chị N kí nhưng các văn bản làm việc chị N thừa nhận là tài sản của bà P.

Vì vậy, các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp bổ sung có đủ căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho tài sản chị N vô hiệu.

- **Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh A trình bày: Tôi nhất trí như ý kiến của Luật sư đã trình bày, tôi không bổ sung gì thêm.

- **Đại diện bị đơn phát biểu ý kiến:** Khi ký Hợp đồng tặng cho tài sản, bà P tự nguyện, minh mẫn, không vi phạm điều cấm. Theo bà P trình bày khi ký Hợp đồng tặng cho chỉ để chị N giữ hộ bà nhưng bà không cung cấp tài liệu chứng minh.

Các hợp đồng thuê nhà đều do chị N kí, bà P chỉ 1 lần nhận tiền thuê nhà do chị N yêu cầu giao cho bà P.

Trong Hợp đồng tặng cho tài sản vì tại thời điểm bà P ký Hợp đồng tặng cho tài sản chị N, ngôi nhà chưa được đăng ký nên không thể hiện trong Hợp đồng là phù hợp thực tế.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tuấn A trình bày:** Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ pháp luật giải quyết vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- **Về tố tụng:** Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng; Đảm bảo điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đúng trình tự và đầy đủ. Các đương sự, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên thời gian giải quyết vụ án còn bị kéo dài cần rút kinh nghiệm.

- **Về nội dung:** Ngày 18 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng T bà Lê Thị P tự nguyện ký Hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Thị Minh N khối tài sản là quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyển số 10 TP/CC – SCC.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng Tặng cho tài sản để đòi lại khối tài sản bà đã tặng cho chị N, nhưng bà P không đưa ra được các tài liệu để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà. Vì vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

- **Về án phí:** Bà P và chị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:** Ngày 15/7/2021, bà Lê Thị P nộp đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị Minh N về việc yêu cầu tuyên hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017 tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu; Buộc chị Nguyễn Thị Minh N trả lại bà khối tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường D, quận C, thành phố Hà Nội

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015, vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn chị Nguyễn Thị Minh N địa chỉ tại Số 67 ngõ 79 tổ 1 phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội, căn cứ vào khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

**[2] Về tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án Văn phòng Công chứng P và Văn Phòng Công chứng T có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vụ án vắng mặt họ là phù hợp quy định pháp luật.

**[3] Về nội dung:**

**[3.1] Xét Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất:** Ngày 18/12/2017, bà Lê Thị P tự nguyện ký kết Hợp đồng số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ tặng cho chị Nguyễn Thị Minh N khối tài sản là quyền sử dụng đất, với nội dung: Tặng cho chị N không điều kiện thửa đất số 30 (1p) tờ bản đồ số 22 với diện tích là 35.5 m<sup>2</sup> tại tổ 4 phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Tòa án xét thấy: Về nguồn gốc khối tài sản đang tranh chấp là do Bà Lê Thị C (em gái bà P) tặng cho bà P (Bà P đã ly hôn ông L năm 1995). Sau khi được tặng cho, bà P đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì đó là tài sản của bà P.

Tòa án xác định: Việc hai bên tự nguyện ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ là hoàn toàn tự nguyện. Khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực, Hợp đồng không trái đạo đức và quy định của pháp luật khối tài sản bà P cho chị N (con gái bà) là tài sản của bà P, nên Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ có giá trị và các bên cùng có nghĩa vụ thực hiện.

**[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Theo đơn khởi kiện ngày 01/06/2021 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, Bà Lê Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết việc hủy Hợp đồng tặng cho tài sản và đòi lại khối tài sản đã tặng cho chị N.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên Tòa thể hiện:

Ngày 27 tháng 3 năm 2014 bà P đã lập di chúc cho chị N toàn bộ khối tài sản trên. Việc lập di chúc cho chị N tài sản có sự chứng kiến của 2 người làm chứng và văn phòng Luật sư Trí Minh.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017 hai bên tự nguyện kí hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ.

Theo bà P trình bày: Khi thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản chị N bà thừa nhận việc bà tự nguyện đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng mà không bị ai ép buộc, nhưng bà không có ý định cho hẳn chị N tài sản, mà bà chỉ ký cho chị N để giữ tài sản không cho ai bán. Việc bà P ký Hợp đồng cho chị N tài sản với mục đích nhờ chị N giữ đất giúp để bà P không bán đất, bà P có nói với chị N bà chỉ ký giấy tờ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N, khi nào bà P cần lại thửa đất thì chị N sang tên trả bà P. Bà P không có ý định tặng cho vĩnh viễn chị N thửa đất.

Tuy nhiên bà P không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc yêu cầu mà bà đã trình bày trên. Hơn nữa tại điều 2 của Hợp đồng tặng cho có nêu rõ “ *Việc cho và nhận là dứt khoát và không kèm theo bất cứ điều kiện gì*”.

Ngoài lời trình bày trên bà P còn cung cấp cho Tòa án các cuộc trao đổi giữa anh Tuấn A (anh trai của chị N); anh A (em trai của chị N) có nội dung:

Cuộc nói chuyện điện thoại ngày 14/5/2021 (vào hồi 9:33 phút) giữa chị Nguyễn Minh N và em trai Nguyễn A thể hiện:

“ - A: *cái này không phải là mẹ cho chị mà là mẹ bảo chỉ bảo là mẹ nhờ chị giữ hộ...*

- N: *Mẹ bảo đất của mẹ, oke nhưng 10 năm trời chị đi trả nợ mẹ có ủy quyền cho chị đi vay, nếu như mẹ muốn lấy lại cái đất đấy thì tất cả số tiền chị trả nợ và bỏ ra để làm 2 cái nhà trên này và đi chạy trốn lấy từ bà C về vay anh S, tất cả các khoản vay, cậu là người cộng và Tuấn A phải thanh toán cho chị tất cả các khoản đấy, nếu thanh toán đủ cho chị sang tên oke*

- A: *trả đủ tiền thì chị sẽ sang tên lại mẹ nhà đúng không?*

- N: *chuẩn, vì tiền chị bỏ ra 10 năm”*

2/ Cuộc nói chuyện điện thoại ngày 17/5/2021, giữa chị N và anh Nguyễn Tuấn A (con trai tôi), một lần nữa chị N lại khẳng định “*chỉ đứng tên giúp tôi*”. Cụ thể:

“*Tuấn A: mày be bét tại ở đâu không, anh hỏi mày một câu này: mẹ cho vay số tiền đấy.*

*N: Mẹ cho vay em phải trả, em đã trả mẹ mấy trăm rồi, bác lên mà hỏi nhà bà, bác không có quyền điều tra em cái việc đấy.*

*Tuấn A: thứ 2 là khi mày đứng tên sổ đỏ của mẹ có quyền lợi đúng không?*

*N: không chủ có quyền lợi gì cả*

*Tuấn A: thế mày đứng tên giúp mẹ để làm gì*

*N: đúng rồi, em sẽ trả lại mẹ khi nào tiền đi vay ngân hàng có tiền của em trả cho em em trả cho mẹ luôn.*

Với đoạn hội thoại trên thể hiện chị N thừa nhận thửa đất mà chị được cho tặng là của bà P, Bản ghi âm các cuộc hội thoại giữa chị N với anh A và anh Tuấn A không thể hiện rõ việc chị N nhận tài sản chỉ là giữ hộ cho bà P. Hơn nữa năm 2014 bà P đã lập di chúc tặng cho chị N toàn bộ khối tài sản này.



Do vậy có thể xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18 tháng 12 năm 2017, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ tại văn phòng Công chứng T chỉ là củng cố bản di chúc của bà P được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014.

Nay bà P yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản mà không đưa ra được các tài liệu chứng minh việc bà lập Hợp đồng tặng cho tài sản chị N chỉ để che giấu giao dịch khác để tuyên Hợp đồng tặng cho tài sản được xác lập ngày 18 tháng 12 năm 2017, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ tại văn phòng Công chứng T vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Từ việc không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản của bà P nên yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của bà P cũng không được chấp nhận.

#### **[4] Đối với các vấn đề khác trong vụ kiện:**

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Chị N thừa nhận, sau khi lập bản di chúc tặng cho tài sản chị N (năm 2014), đến năm 2016 nhà nước mở đường và đền bù, bà P đã sử dụng số tiền đền bù trên và bán 1 phần diện tích đất còn lại để xây nhà 7 tầng như hiện nay. Trong bản Hợp đồng tặng cho tài sản chị N không ghi rõ ngôi nhà trên đất có tặng cho hay không?

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều không chứng minh được ngôi nhà hiện nay do gia đình xây dựng được hoàn thiện trước hay sau khi lập bản Hợp đồng tặng cho tài sản chị N (ngày 18/12/2017)

Tuy nhiên khối tài sản là ngôi nhà trên đất hiện nay, bà P không yêu cầu xem xét trong vụ án này, Nên Tòa án giành quyền khởi kiện cho bà P bằng vụ kiện khác khi bà P yêu cầu.

[4] Quá trình giải quyết vụ án bà P đồng ý thanh toán trả chị N số tiền 2,5 tỷ để chị N trả lại tài sản cho bà, nhưng chị N không đồng ý nên Tòa án không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà P về việc thỏa thuận giải quyết tài sản như bà Lê Thị P đã đề nghị.

#### **[5] Về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo:**

Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nhưng do bà P thuộc diện người cao tuổi nên không phải chịu án phí DSST. Chị N không phải chịu án phí DSST.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên!*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 129, Điều 462 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 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,

Xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Minh N về việc đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ký ngày 18/12/2017 tại Văn phòng Công chứng T, giữa bên tặng cho là Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Minh N.

2/ Về án phí: Bà Lê Thị P và chị Nguyễn Thị Minh N không phải chịu án phí DSST

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Tuấn A. Tòa báo họ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Văn phòng công chứng T, Văn phòng công chứng P vắng mặt tại phiên tòa, họ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Lương**