

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN BIÊN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 14/2019/DS-ST  
Ngày: 14 - 8 -2019  
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp  
đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN – TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Kim Thu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn Tảo;
2. Bà Nguyễn Hồng Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Lợi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu Lan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 14 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1943; HKTT: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; hiện cư trú tại: Số nhà 135, hẻm 5, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 6, đường S, tổ 2, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2018); có mặt.

*2. Bị đơn:* Anh **Lê Hùng E** sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

3.1. Bà **Lê Thị Ngọc V**, sinh năm 1962; cư trú tại: Số nhà 11/5 đường V, phường 6, thị xã T, tỉnh Long An; vắng mặt.

3.2. Bà **Lê Thị G**, sinh năm 1966; cư trú tại: Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.3. Ông **Lê Văn S**, sinh năm 1969; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.4. Bà **Lê Thị T (M)**, sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.5. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.6. Ông **Lê Văn Bé M**, sinh năm 1979; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.7. Chị **Lê Thị H**, sinh năm 1991; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.8. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ 12, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.9. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1954; cư trú tại: Tổ 11, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.10. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Đ**, sinh năm 1958; cư trú tại: Tổ 11, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.11. Ông **Nguyễn Trung B**, sinh năm 1954; cư trú tại: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.12. Ông **Đỗ Hoàng N**, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.13. Bà **Lê Thị Thu T**, sinh năm 1966; cư trú tại: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.14. Ông **Nguyễn Th L**, sinh năm 1959; cư trú tại: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.15. Anh **Nguyễn Thọ S**, sinh năm 1991; cư trú tại: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Lê Văn Q** (đã chết) gồm:

4.1. Bà **Chu Thị H**, sinh năm 1972;

4.2. Chị **Lê Thị Huyền T**, sinh năm 1994;

4.3. Cháu **Lê Vĩ K**, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vĩ K là bà Chu Thị H.

Cùng cư trú tại: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; bà H, chị T, cháu K đều vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Lê Thị Th có anh Nguyễn Hoàng L đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Th và chồng là ông Lê Văn Nh (sinh năm 1944, chết năm 2011) chung sống được 09 người con gồm: Lê Thị Ngọc V, Lê Thị G, Lê Văn S, Lê Thị T (M), Lê Văn Q (chết năm 2014), Lê Thị H, Lê Văn Bé M, Lê Hùng E, Lê Thị H. Trong quá trình chung sống vợ chồng bà và ông Nh có nhận chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 37, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh vào năm 1993, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 01444 QSDĐ/64/02/QĐ-UB ngày 31/7/2003 do ông Lê Văn Nh đứng tên. Nguồn gốc tiền nhận chuyển nhượng đất do bà Th và ông Nh giành dụm và vay tiền người khác, sau đó các con Lê Văn Q, Lê Văn S, Lê Thị H cho tiền cha mẹ trả nợ, đất nhận chuyển nhượng giao cho cha mẹ quản lý, sử dụng, khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có 01 căn nhà tranh vách đất của chủ đất cũ để lại, vợ chồng bà sửa lại và sống chung cùng các con Lê Hùng E, Lê Thị H, các người con còn lại đi làm ăn xa, đến năm 1997-1998 các con không sống chung với vợ chồng bà.

Đến ngày 05/5/2010 do nhà bị dột nát nên anh Lê Hùng E có yêu cầu bà và ông Nh lúc đó ông Nh bị tai biến nhẹ đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh để ký tên, anh E nói với bà “Ký vay tiền để sửa nhà”, bà nghĩ rằng ký tên ủy quyền cho anh E vay ngân hàng nên bà đã đồng ý ký tên, ông Nh lặn tay ký vào hồ sơ tại UBND thị trấn T. Khoảng 15 ngày sau thì anh Lê Hùng E có mang tiền về cho vợ chồng bà được 30.000.000 đồng để sửa và lợp tôn xây 01 căn nhà cất trên phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup> nêu trên. Vợ chồng bà có hỏi anh E về nguồn tiền đưa sửa, xây nhà thì E nói tiền vay ngân hàng mà không nói ngân hàng nào.

Sau khi ông Nh chết năm 2011 thì con gái Lê Thị T cùng chồng là Nguyễn Văn C từ tỉnh Long An về xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất, việc này được bà đồng ý vì bà nghĩ cho con ở nhờ. Đầu năm 2018 bà biết anh E đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup>, anh E đuổi bà ra khỏi nhà nên bà đã về phường H, thành phố T sống cùng con gái Lê Thị G từ tháng 4/2018 đến nay.

Nay bà Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà là Nguyễn Thị Th, Lê Văn Nh (chết năm 2011) với con ruột anh Lê Hùng E phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng tặng cho lập ngày 05/5/2010 tại UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Lý do hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì bà Th cho rằng anh E đã lừa dối bà Th, khi anh E yêu cầu bà Th ký tên chỉ nói “Ký vay tiền sửa nhà” nên bà Th đã đồng ý ký tên, bà Th không biết việc ký tên tặng cho đất. Bà Th muốn lấy đất để bán lấy tiền sinh hoạt hằng ngày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th đồng ý với ý kiến của anh E, theo đó anh E có trách nhiệm giao cho bà Th số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Bà Th đồng ý giao cho anh Lê E tiếp tục được quản lý, sử dụng phần đất diện tích

3.533,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 35, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00233 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Lê Hùng E đứng tên và các tài sản trên đất. Đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

*Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn – anh Lê Hùng E trình bày:*

Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị Th và ông Lê Văn Nh (đã chết).

Anh thống nhất với lời trình bày của bà Th về nguồn gốc phần đất tranh chấp do cha, mẹ anh nhận chuyển nhượng từ năm 1993, nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất có một phần do cha mẹ dành dụm, một phần do các anh Lê Văn S, Lê Văn Q cho cha mẹ trả nợ. Sau khi cha mẹ nhận chuyển nhượng đến năm 2003 cha anh là ông Lê Văn Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cha mẹ nhận chuyển nhượng thì hiện trạng trên đất có cây điều, cây chuối, cây xoài và 01 căn nhà lợp tranh vách đất. Khi đó có anh cùng em gái Lê Thị H sống cùng cha mẹ, các anh chị đều đi làm ở xa, sau đó anh cũng đi làm. Năm 2008 cha mẹ kêu anh về giao đất cho anh để làm lo cho gia đình, khi đó anh về trả nợ cho gia đình được 30.000.000 đồng; xây 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất 3.533,4 m<sup>2</sup> và nhận chuyển nhượng thêm một phần đất làm đường đi, toàn bộ chi phí đều do anh chi trả số tiền khoảng 190.000.000 đồng.

Đến ngày 05/5/2010 cha, mẹ anh tự nguyện đến UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh làm thủ tục tặng cho phần đất trên cho anh. Việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có anh và ông Nh, bà Th ký tên. Anh xác định tại thời điểm tặng cho ông Nh, bà Th tình trạng sức khỏe đều tinh táo, minh mẫn và làm chủ được hành vi của mình. Trước khi cha mẹ ký tên, đại diện UBND thị trấn T có đọc lại nội dung hợp đồng tặng cho và hỏi lại cha mẹ anh, cha mẹ anh đều thừa nhận việc tặng cho này. Mẹ anh là bà Nguyễn Thị Th biết rõ ký thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, không phải ký vay vốn ngân hàng như lời trình bày của bà Th.

Sau khi ký tặng cho thì trong năm 2010 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các anh chị em trong gia đình đều biết và không có ý kiến gì, không ai tranh chấp. Năm 2010 anh có mang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay ngân hàng và có đem 30.000.000 đồng về cho cha mẹ.

Đến năm 2018 phát sinh tranh chấp, mẹ anh kiện anh đòi lại quyền sử dụng đất thì lúc đó mẹ đồng ý giao đất cho anh tiếp tục sử dụng, theo đó anh sẽ giao cho mẹ 85.000.000 đồng để trả nợ nhưng trong thời gian anh đang lo tiền để giao cho mẹ thì mẹ anh đi kiện lại. Năm 2018 anh đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay Quỹ tín dụng nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 80.000.000 đồng nhưng nay anh đã trả xong nợ và hiện anh đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th vì cha, mẹ anh đã tự nguyện tặng cho anh quyền sử dụng đất, việc tặng cho được chứng thực tại

UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này cha mẹ anh đã cho anh 10 năm nay.

Nếu mẹ và các anh chị em đều đồng ý thì anh sẽ giao số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng cho mẹ là bà Nguyễn Thị Th để anh được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup> nêu trên.

Mặt khác, năm 2011 anh có thỏa thuận chuyển nhượng với vợ chồng chị gái Lê Thị T, anh rể Nguyễn Văn C một phần đất chiều ngang 05 m x chiều dài 40 m nằm trong tổng diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp, thỏa thuận chuyển nhượng với giá 10.000.000 (mười triệu) đồng, thỏa thuận chuyển nhượng miệng, không làm văn bản vì chị em trong gia đình nên tin tưởng nhau. Chị T, anh C đã nhận đất sử dụng và cất 01 căn nhà cấp 4 trên đất từ năm 2011 đến nay. Việc chuyển nhượng này để anh và chị T, anh C tự thương lượng giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc V, Lê Thị G, Lê Văn S, Lê Thị H, Lê Văn Bé M, Lê Thị H, Lê Thị T (M), Nguyễn Văn C thống nhất trình bày:*

Thông nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Th và ý kiến của anh Lê Hùng E, theo đó anh E có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị Th số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; đồng ý giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Lê Văn Nh (đã chết), bà Nguyễn Thị Th và bên được tặng cho anh Lê Hùng E lập ngày 05/5/2010 được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 10/5/2010 đối với phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Thông nhất không tranh chấp phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn C không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Lê Hùng E.

Ông Lê Văn S có ý kiến: Thông nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Th và ý kiến của anh Lê Hùng E, theo đó anh E có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị Th số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; giao diện tích đất 3.533,4 m<sup>2</sup> cho anh Lê Hùng E sử dụng. Ông S có yêu cầu bà Th giao cho ông S 100.000.000 đồng trong số tiền 400.000.000 đồng mà anh E có trách nhiệm giao cho bà Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Trung B, ông Đỗ Hoàng N, bà Lê Thị Thu T, ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Thọ S thống nhất trình bày:* Các ông, bà có đất giáp ranh với phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh mà bà Nguyễn Thị Th và anh Lê Hùng E đang tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, qua đo đạc thực tế có chồng lấn ranh sang phần đất đang tranh chấp, do từ trước đến nay sử dụng ổn định không ai tranh chấp nên không có ý kiến gì.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H và với tư cách người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vĩ K, chị Lê Thị Huyền T thống nhất trình bày:*

Bà H là vợ của ông Lê Văn Q (đã chết năm 2014), quá trình chung sống vợ chồng có 02 con chung là Lê Thị Huyền T và Lê Vĩ K.

Nay bà H và chị T đều có ý kiến không tranh chấp trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên tòa:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Hoàng L: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

- Bị đơn anh Lê Hùng E: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc V, Lê Thị G, Lê Văn S, Lê Thị H, Lê Văn Bé M, Lê Thị H, Lê Thị T (M), Nguyễn Văn C, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Trung B, ông Đỗ Hoàng N, bà Lê Thị Thu T, ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Thọ S: Vắng mặt.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H và với tư cách người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vĩ K, chị Lê Thị Huyền T: Vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua công tác kiểm sát xét thấy từ khi thụ lý vụ án, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, chuyển hồ sơ vụ án, quá trình thu thập chứng cứ, lấy lời khai hòa giải, thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Th đối với anh Lê Hùng E; ghi nhận anh E tự nguyện giao cho bà Th số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Lê Hùng E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc V, Lê Thị G, Lê Văn S, Lê Thị H, Lê Văn Bé M, Lê Thị T (M), Nguyễn Văn C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H, bà H với tư cách người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vĩ K, chị Lê Thị Huyền T đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 05/5/2010 được ký giữa bên tặng cho là ông Lê Văn Nh (đã chết), bà Nguyễn Thị Th với bên được tặng cho là anh Lê Hùng E, quá trình bà Th và ông Nh chung sống vợ chồng có 09 người con chung trong đó có ông Lê Văn Q (đã chết). Do đó căn cứ điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định bà Chu Thị H, chị Lê Thị Huyền T, cháu Lê Vĩ K là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Q có các quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này theo quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với cháu Lê Vĩ K là người chưa thành niên, căn cứ khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 88 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án chỉ định mẹ của cháu K là bà Chu Thị H là người đại diện theo pháp luật cho cháu Khang.

[2] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của pháp luật của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Đất đai năm 2003 về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 giữa bà Th, ông Lê Văn Nh (chết năm 2011) với anh Lê Hùng E, xét thấy:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập Th văn bản, lập ngày 05/5/2010 được bên tặng cho là ông Lê Văn Nh, bà Nguyễn Thị Th và bên được tặng cho là anh Lê Hùng E ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh ký chứng thực ngày 10/5/2010. Như vậy về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật theo quy định tại Điều 689, Điều 692, Điều 722 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Bà Th, ông Nh đã đồng ý tặng cho con ruột là anh Lê E phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup> (gồm đất thổ cư và đất vườn) thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trong nội dung hợp đồng tặng cho không có thỏa thuận nào khác, do đó đây là hợp đồng tặng cho không điều kiện, không có đền bù. Theo

nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th xác định là bà Th có ký tên, ông Nh có lấn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010, bà Th không yêu cầu giám định chữ ký của bà.

Đến ngày 25/6/2010 anh Lê Hùng E được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00233 phần đất diện tích 3.533,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 200 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 3.333,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 35. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, anh Lê Hùng E đã xây 01 căn nhà cấp 4C trên đất diện tích 13,3 m<sup>2</sup> và nhận chuyển nhượng thêm 01 phần đất làm đường đi và để cho cha mẹ tiếp tục ở trên đất.

Bà Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với lý do cho rằng anh E đã lừa dối bà Th ký hợp đồng để vay tiền ngân hàng nhưng thực tế là ký tặng cho quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời trình bày của bà Th và người đại diện theo quý quyền là anh Nguyễn Hoàng L đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà Th cho rằng bà Th bị anh E lừa dối. Mặt khác, thời điểm ký hợp đồng tặng cho thì ngoài bà Th ký tặng cho còn có ông Lê Văn Nh đồng ý ký tặng cho quyền sử dụng đất, người đại diện theo ủy quyền của bà Th cho rằng thời điểm ký tặng cho ông Nh bị tai biến không còn ý thức nhưng bà Th cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Về trình tự, thủ tục ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn T, xét thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010, đến ngày 10/5/2010 UBND thị trấn T mới ký chứng thực hợp đồng, đại diện theo ủy quyền của bà Th cho rằng việc ký chứng thực sau ngày ký hợp đồng 05 ngày là không phù hợp, xét thấy: Tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 không quy định về thời hạn có hiệu lực của việc tặng cho quyền sử dụng đất cũng như thời hạn chứng thực hợp đồng, theo đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 25/6/2010.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Th, ông Lê Văn Nh (chết năm 2011) với anh Lê E.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th đồng ý thỏa thuận với anh E, theo đó anh E có trách nhiệm giao cho bà Th số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng nhưng anh E chỉ đồng ý giao tiền cho bà Th với điều kiện các anh chị E trong gia đình gồm bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị G, ông Lê Văn S, bà Lê Thị H, anh Lê Văn Bé M, bà Lê Thị T (M), chị Lê Thị H phải đồng ý ký tên thỏa thuận, tuy nhiên trong quá trình giải quyết có ông Lê Văn S có yêu cầu bà Th phải giao cho ông S 100.000.000 đồng trong số tiền 400.000.000 đồng mà anh E giao cho bà Th. Xét thấy, bà Th tranh chấp với anh E yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn S không tranh chấp với anh E, do đó việc bị đơn anh E tự nguyện giao cho nguyên đơn bà Th số tiền 400.000.000 đồng (bút lục số 106, 107) đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các



đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Tại biên bản đo đạc, định giá phần diện tích đất tranh chấp thực tế thể hiện:

Hướng Đông giáp thửa 54 (đất anh Nguyễn Thọ S) dài 9,75m; giáp thửa 55 (đất ông Nguyễn Trung B) dài 2,13 m + 5,08 m + 4,57 m; giáp thửa 56 (đất ông Đỗ Hoàng N) dài 8,71m;

Hướng Tây giáp thửa 34 (đất ông Lâm Văn T) dài 36,25 m;

Hướng Nam giáp thửa 35 (đất ông Nguyễn Minh H) dài 13,13 m; giáp thửa 36 (đất ông Mai Xuân Nh) dài 7,20 m + 4,34 m; giáp thửa 37 (đất bà Nguyễn Thị Ngọc Đ) dài 1,3 m + 6,15 m + 24,56 m; giáp thửa 44 (đất bà Lê Thị Thu T) dài 16,76 m; giáp thửa 22 (đất ông Nguyễn Th L) dài 13,25 m;

Hướng Bắc giáp thửa 37 (đất ông Trần Văn T) dài 52,78 m + 18,97 m + 18,12 m; giáp đất ông Trần Văn C (nay là đất ông Đỗ Hoàng N) dài 15,94m; giáp đường đất dài 2,53 m.

Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 3.533,4 m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế diện tích đất còn 3.465 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Như vậy diện tích đất giảm 68, 4 m<sup>2</sup>, trong quá trình giải quyết bà Th, anh E và những người có đất giáp ranh thống nhất theo kết quả đo đạc đất thực tế, đề nghị giữ nguyên hiện trạng, khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Theo kết quả định giá thể hiện phần đất tranh chấp theo diện tích đất thực tế có giá 285.000 đồng/m<sup>2</sup> x 3.465 m<sup>2</sup> = 987.525.000 (chín trăm, tám mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Trên đất có các tài sản gồm:

01 căn nhà cấp 4C, mái lợp tôn kẽm, kèo đòn tay gỗ, cột xây gạch ống, tô xi măng bên trong, cửa đi cửa sổ khung sắt kính, nền xi măng, diện tích (5 m x 12,5 m) + (4 m x 10,2 m) = 103,3 m<sup>2</sup>, trị giá 60.771.000 đồng;

02 cây xoài, trị giá 1.200.000 đồng; 03 bụi chuối, trị giá 180.000 đồng; 36 cây keo, trị giá 525.000 đồng; 01 cây gòn, trị giá 100.000 đồng; 01 cây cẩm lai, trị giá 500.000 đồng; 32 cây tre tàu, trị giá 480.000 đồng; 30 cây tầm vông, trị giá 150.000 đồng; 25 cây trúc, trị giá 25.000 đồng; 02 cây dừa kiêng, trị giá 100.000 đồng; 01 cây măng cầu, trị giá 100.000 đồng; 01 cây chanh, trị giá 120.000 đồng; 01 cây sa ry; trị giá 80.000 đồng; 01 cây da, trị giá 150.000 đồng; 01 giếng khoan, trị giá 1.000.000 đồng; 01 bồn nước cột bê tông, trị giá 3.000.000 đồng. Tổng trị giá tài sản trên đất: 7.710.000 đồng.

Tài sản của bà T, ông C:

+ 01 căn nhà cấp 4C diện tích  $(4,4 \text{ m} \times 19,8 \text{ m}) + (3,4\text{m} + 2,4\text{m}) = 95,28 \text{ m}^2$ :  
 Đặc điểm: Mái lợp tôn, kềm, kèo đòn tay thép hộp, cột xây gạch ống 10 cm, tô ximăng tường ở bên ngoài và bên trong, cửa đi khung sắt kính, cửa sổ khung sắt tôn, nền lót gạch men. Trị giá 74.738.000 đồng.

+ Mái hiên phía trước lợp tôn kềm, kèo đòn tay gỗ, cột gạch, nền xi măng, diện tích  $4,4\text{m} \times 3,6 \text{ m} = 15,84 \text{ m}^2$ . Trị giá 3.168.000 đồng.

+ 01 bồn nước, cột xây gạch ống đổ bê tông, mặt bằng đổ bê tông, cao 3,5m, bên trên có 01 bồn nước chứa bằng nhựa 500 lít. Trị giá 2.000.000 đồng.

+ 01 giếng khoan, trị giá 1.000.000 đồng.

[5] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S có yêu cầu bà Th phải giao cho ông S 100.000.000 đồng trong số tiền mà anh E tự nguyện giao cho bà Th. Trong quá trình giải quyết Tòa án đã thông báo yêu ông S thực hiện các thủ tục yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án nhưng ông Sang cũng không đến Tòa án làm thủ tục nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết, sau này nếu ông Sang có yêu cầu sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hùng E và bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn C, xét thấy trong vụ án này bà T và ông C không có yêu cầu độc lập, không tranh chấp với anh E nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết, sau này nếu bà T, ông C có yêu cầu sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[6] Đối với việc chõng lán ranh đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Trung B, ông Đỗ Hoàng N, bà Lê Thị Thu T, ông Nguyễn Th L, anh Nguyễn Thọ S với phần đất  $3.533,4 \text{ m}^2$  thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị Th đã tạm ứng nộp số tiền 1.500.000 đồng. Ghi nhận bà Th tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[8] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; anh Lê Hùng E giao cho bà Th 400.000.000 đồng là sự tự nguyện của anh E, không phải là nghĩa vụ nên anh E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 689, Điều 692, Điều 722, 723 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 129 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Th, ông Lê Văn Nh (chết năm 2011) với bên được tặng cho anh Lê Hùng E phần đất diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.533,4 m<sup>2</sup>, diện tích thực tế 3.465 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 35, có tứ cận:

Hướng Đông giáp anh Nguyễn Thọ S, ông Nguyễn Trung B, ông Đỗ Hoàng N;

Hướng Tây giáp ông Lâm Văn T;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Minh H, ông Mai Xuân Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị Thu T, ông Nguyễn Th L;

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T, ông Trần Văn C (nay là đất ông Đỗ Hoàng N).

Đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

**2.** Ghi nhận anh Lê Hùng E tự nguyện giao cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Th cho đến khi thi hành án xong, anh Lê Hùng E còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**3.** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá:

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá số tiền 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận bà Th đã thực hiện xong.

**4.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005929 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

**4.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

**5.** 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 và Điều 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:***

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(đã ký)

**Mai Thị Kim Thu**