

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 61/2024/DS-ST

Ngày 18-9-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Quốc Sử;
- Ông Trần Duy Hồ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Loan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự tham gia phiên tòa:** Ông Phan Thái Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: số A V, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1991.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989;

2. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ủy ban nhân dân thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: Vào đầu tháng 02/2020 con gái ông là Nguyễn Thị Phương M có yêu cầu ông cho tải sản là quyền sử dụng đất. Ông thấy yêu cầu của con là chính đáng vì vợ ông đã chết rồi, ông có ký cho 03 thửa đất tại nhà do Nguyễn Thị Phương M đem hồ sơ về. Gồm: Thửa số 59, Diện tích: 6.130m<sup>2</sup>, đất lúa; Thửa số 1104, Diện tích: 1.270m<sup>2</sup>, đất thủy sản; Thửa số 945, Diện tích: 2.580m<sup>2</sup>, đất lúa. Sau đó khoảng 15 đến 20 ngày sau Phương Mai con ông đem hồ sơ về nói với ông hồ sơ bị sai trong lúc người ông có uống rượu nên không xem kỹ sai nội dung gì nên ký vào bộ hồ sơ mới chỉ là giấy trắng và ký vào nhiều tờ. Tiếp đó khoảng 15-20 ngày sau đúng ngày giỗ của vợ ông là ngày 12/02/2020 âm lịch, vào khoảng 1 đến 2 giờ chiều sau khi ông có uống rượu say từ đám giỗ của vợ lúc buổi sáng. Phương M lại đem hồ sơ hợp đồng tặng cho ra để ông ký và nói rằng hồ sơ bị sai nhà có 01 đứa con mà cơ quan ghi 08 đứa con, lúc này ông có nhìn vào nội dung ghi sai quá rõ ràng nên tiếp tục ký vào hồ sơ hợp đồng mới cũng chỉ là giấy trắng với nhiều trang, nhiều chữ ký (có người biết). Đến đầu tháng 09 năm 2020 ông phát hiện ông bị con gái ông lừa ký tặng cho đến 09 thửa đất chứ không phải 03 thửa mà ông ký cho. Đến ngày 10/09/2020 ông có làm đơn gửi đến UBND xã A (nay là phường A) đến giải quyết nhưng hòa giải lần thứ nhất không thành. Đến ngày 22/12/2023 UBND phường A hòa giải lần 2 cũng không thành. Sau khi bị con gái lừa đảo chiếm đoạt tài sản giờ đây ông nhận thấy rằng vi quyền sống, quyền mưu cầu hạnh phúc của bản thân. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1/- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2020 đối với quyền sử dụng đất (có chứng thực của UBND xã A số 179) bao gồm: Diện tích 4.500m<sup>2</sup>, thửa số 58, tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại: xã A, thị xã H (nay là phường

A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP852232); Diện tích 6.130m<sup>2</sup>, thửa số 59, tờ bản đồ số 11 đất tọa lạc tại xã A, thị xã H (nay là phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP852233).

2/- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất (có chứng thực của UBND xã A) số 180 ngày 18/5/2020 và 16/6/2020 bao gồm: Diện tích 2.580m<sup>2</sup>, thửa 945, tờ bản đồ số 09; mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA053608); Diện tích 2.861m<sup>2</sup>, thửa 101, tờ bản đồ số 09; mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0174833); Diện tích 1.270m<sup>2</sup>, thửa 1104, tờ bản đồ số 09; mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C1020992; Diện tích 2.559m<sup>2</sup>, thửa 1017, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C1020993.

3/- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa có chứng thực của UBND phường A gồm: Diện tích 326m<sup>2</sup>, thửa 1133, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ624805; Diện tích 2.410m<sup>2</sup>, thửa 645, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA483907; Diện tích 432m<sup>2</sup>, thửa 619, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AP558636.

4/- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Phương M đứng tên quyền sử dụng đất bao gồm: Diện tích 4.500m<sup>2</sup>, thửa số 58, tờ bản đồ số 11; Diện tích 2.861m, thửa 101, tờ bản đồ số 09; Diện tích 2.559m<sup>2</sup>, thửa 1017, tờ bản đồ số 23. Tất cả đều tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ông đồng ý chia cho con gái Nguyễn Thị Phương M tài sản là bất động sản gồm: Diện tích 6.130m<sup>2</sup>, thửa số 59, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng trồng lúa được cấp giấy quyền sử dụng số: CP852233; Diện tích 1.270m<sup>2</sup>, thửa số 1104, tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C1020992; Diện tích 2.580m<sup>2</sup>, thửa số 945, tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng trồng lúa, được cấp quyền sử dụng đất số AA053608. Nên ông rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 59, 944 và 1104.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn B. Căn cứ Điều 457, 458, 459, 462 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của ông

Nguyễn Văn B đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị Phương M tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất tại các thửa 59, 944 (lộn với thửa 945) và 1104; Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Phương M về việc đồng ý giao lại cho ông Nguyễn Văn B các phần đất tại các thửa 619, 645, 1133; Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế tại các thửa 58, 101, 1017 vì hợp đồng tặng cho giữa ông B và bà M là hợp đồng có điều kiện, ông B đồng ý tặng cho đất cho bà M là để bà M có trách nhiệm cấp dưỡng cho ông B mỗi tháng 4.000.000đồng và chăm lo cho ông B lúc ốm đau, nhưng sau khi thực hiện hợp đồng xong thì bà M không thực hiện trách nhiệm này.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương M trình bày: Bà hiện đang đứng tên quyền sử dụng đất các thửa sau: thửa số 58, tờ bản đồ số 11; thửa số 59, tờ bản đồ số 11; thửa số 1104, tờ bản đồ số 9; thửa số 1017, tờ bản đồ số 23; thửa số 101, tờ bản đồ số 9 và thửa số 944, tờ bản đồ số 9 (thửa số 944 đã đổi với thửa 945 do lộn thửa từ trước).

Trong đó bà đang cho thuê các thửa sau:

+ Thửa số 58 và số 59, tờ bản đồ số 11, bà cho bà Nguyễn Thị H, trú tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp thuê toàn bộ diện tích với giá 15.000.000 đồng/năm (Mười lăm triệu đồng/năm).

+ Thửa số 101 và số 944 từ số 9, bà cho ông Lê Văn L1, trú tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp thuê toàn bộ diện tích với giá 28.000.000đồng/2 năm (Hai mươi tám triệu trên 02 năm). Hiện các thửa đất trên không có thể chấp Ngân hàng nào.

Bà có một số ý kiến như sau: Đối với 06 thửa đất bà đã đứng tên quyền sử dụng đất thì bà sẽ không sang nhượng lại cho ông B do bà đã được nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Để cha con được hòa giải và với điều kiện ông B không thừa kiện gì liên quan đến đất đai nữa thì bà có thể nhượng lại ba thửa đất sau: Thửa số 1133, tờ bản đồ số 23, với diện tích 326 m<sup>2</sup>; Thửa số 645, tờ bản đồ số 5, với diện tích 2.410m<sup>2</sup>; Thửa số 619, tờ bản đồ số 5, với diện tích 432m<sup>2</sup>. Cả ba thửa trên đã được lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 182 ngày 19/5/2020.

Bà đồng ý để cho ông B được hưởng hoa lợi thu được từ thửa số 1104, tờ bản đồ số 9 và thửa số 1017, tờ bản đồ số 23 trong thời gian ông B còn sức khỏe (còn sống).

Nếu ông B không đồng ý thì bà yêu cầu Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà thuê đất của bà M từ năm 2020 đến nay theo hợp đồng thuê đất hàng năm ký vào ngày 01/7/2023. Theo hợp đồng thì bà M có cho bà thuê 02 thửa đất số 58 và 59, diện tích lần lượt là 4.500m<sup>2</sup> và 5.708,2m<sup>2</sup>, mục đích trồng lúa, giá thuê là 15.000.000đ/năm. Qua quá trình sử dụng đất thuê đến nay bà không yêu cầu hay tranh chấp gì với ai đối với hai thửa đất nêu trên trong vụ kiện này. Sau khi Toà án giải quyết bà chấp hành nghiêm bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 trình bày:** Ông thuê đất của bà M từ năm 2022 đến nay theo hợp đồng thuê đất hàng năm ký vào ngày 12/8/2022 đã được chứng thực tại Phòng C. Theo hợp đồng thì bà M có cho ông thuê 02 thửa đất số 101 và 944, diện tích lần lượt là 2.644,6m<sup>2</sup> và 2.856,8m<sup>2</sup>, mục đích trồng lúa, giá thuê là 28.000.000đ/2năm. Qua quá trình sử dụng đất thuê đến nay ông không yêu cầu hay tranh chấp gì với ai đối với hai thửa đất nêu trên trong vụ kiện này. Sau khi Toà án giải quyết thì ông chấp hành nghiêm bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án.

- **Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố H ông Nguyễn Văn H1** có đơn xin vắng mặt nhưng không có văn bản ý kiến gì trong vụ án này.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 119, 129, 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

Không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 179, ngày 18/5/2020 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Phương M tại các thửa đất 58, 101, 1017.

Công nhận sự tự nguyện của bà M về việc đồng ý giao lại cho ông B phần đất tại các thửa 619, 645, 1133. Nên chấp nhận yêu cầu của ông B về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 182, ngày 19/5/2020.

Công nhận sự tự nguyện của bà **M** về việc đồng ý giao lại cho ông **B** hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 619 và 645, đứng tên ông **Nguyễn Văn B**.

Công nhận sự tự nguyện của bà **M** về việc đồng ý giao cho ông **B** được hưởng tiền thuê đất ao tại các thửa 1104 và 1017 khi có người thuê đất tại các thửa đất này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đây là vụ án “Tranh chấp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 và khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, đều có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án*:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 179, ngày 18/5/2020 đối với quyền sử dụng đất bao gồm: Diện tích 4.500m<sup>2</sup>, thửa số 58, tờ bản đồ số 11; Diện tích 6.130m<sup>2</sup>, thửa số 59, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp**, đứng tên bà **Nguyễn Thị Phương M**.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 179, ngày 18/5/2020 giữa ông **B** với bà **M** là các thửa đất bao gồm: Diện tích 4.500m<sup>2</sup>, thửa số 58, tờ bản đồ số 11; mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Nguyễn Thị Phương M**; Diện tích 6.130m<sup>2</sup>, thửa số 59, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Nguyễn Thị Phương M**.

Ngày 11/12/2018, ông **B** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên từ ông **Trương Đức H2** và bà **Lê Thị Kim S** và ông **B** được cấp giấy đất vào ngày 27/12/2018. Đến ngày 18/5/2020, ông **B** làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho bà **Nguyễn Thị Phương M** và bà **M** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên vào ngày 18/6/2020. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia còn minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký/điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt người tiếp nhận hồ sơ là ông **Nguyễn Thanh T**.

Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: “1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

a) *Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch ch dân sự được xác lập;*

b) *Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*

c) *Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*

2. *Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”*

Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên là việc tự nguyện của ông **B** và phù hợp theo quy định pháp luật nên hợp đồng tặng cho số 179, ngày 18/5/2020 là có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đất, số 180, ngày 18/5/2020 và 16/6/2020, đối với quyền sử dụng bao gồm: Diện tích 2.580m<sup>2</sup>, thửa 945 (lộn thửa 944), tờ bản đồ số 09; Diện tích 2.861m<sup>2</sup>, thửa 101, tờ bản đồ số 09; Diện tích 1.270m<sup>2</sup>, thửa 1104, tờ bản đồ số 09; Diện tích 2.559m<sup>2</sup>, thửa 1017, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại **phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp**.

Đối với văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất ngày 18/5/2020 (sửa đổi, bổ sung lời chứng thực ngày 16/6/2020) giữa ông **B** với bà **M** (có chứng thực của **UBND xã A**, số 180) là các thửa đất bao gồm: Diện tích 2.580m<sup>2</sup>, thửa 945, tờ bản đồ số 09; mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Nguyễn Thị Phương M**; Diện tích 2.861m<sup>2</sup>, thửa 101, tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng trồng lúa, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Nguyễn Thị Phương M**; Diện tích 1.270m<sup>2</sup>, thửa 1104, tờ bản đồ số 09; mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Nguyễn Thị Phương M**; Diện tích 2.559m<sup>2</sup>, thửa 1017, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Nguyễn Thị Phương M**.

Vợ của ông **B** là bà **Nguyễn Thị Phương T1** được cấp giấy chứng nhận lần đầu vào năm 2004, đến năm 2019 bà **T1** chết, đến ngày 18/5/2020 ông **B** và bà **M** thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung: Trước khi chết, bà **T1** không để lại di chúc hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào mà những người thừa kế của bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải thực hiện, bà **T1** có chồng duy nhất là ông **Nguyễn Văn B**, có con đẻ là **Nguyễn Thị Phương M**. Ngoài ra bà **T1** không có ai là chồng, là con đẻ, con nuôi nào khác. Bố mẹ đẻ của bà **T1** đã chết trước, bà **T1** không có bố mẹ nuôi. Di sản bà **T1** để lại trong khối tài sản chung với hộ gia đình là quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên. Di sản của bà **T1** để lại chia đều cho hai người chồng và con thuộc hàng thừa kế thứ nhất có tên nêu trên. Tuy nhiên ông **Nguyễn Văn B** đã tự nguyện

từ chối không nhận phần thừa kế của mình được hưởng mà không đòi hỏi bất cứ điều kiện gì và tặng cho bà Nguyễn Thị Phương M. Bà Nguyễn Thị Phương M là chủ sở hữu, chủ sử dụng, được toàn quyền quyết định, định đoạt đối với tài sản quyền sử dụng đất nêu trên. Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế này do ông B, bà M tự nguyện lập và việc thoả thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của mình đối với người khác.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: “ 3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) ...; b) ...; c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự; d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.”

Như vậy, việc ông B từ chối không nhận phần thừa kế của ông B được hưởng mà không đòi hỏi bất cứ điều kiện gì và tặng cho cho bà Nguyễn Thị Phương M là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên đã chuyển sang tên cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên từ năm 2020 đến nay. Do đó văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất số 180, ngày 18/5/2020 (sửa đổi, bổ sung lời chứng thực ngày 16/6/2020) giữa ông B với bà M là có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 182, ngày 19/5/2020 (có chứng thực tại UBND xã A), đối với quyền sử dụng đất bao gồm: Diện tích 326m<sup>2</sup>, thửa 1133, tờ bản đồ số 23; Diện tích 2.410m<sup>2</sup>, thửa 645, tờ bản đồ số 5; Diện tích 432m<sup>2</sup>, thửa 619, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, đứng tên ông Nguyễn Văn B.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 182, ngày 19/5/2020, có chứng thực của UBND xã (nay là phường) An Bình A là các thửa đất bao gồm: Diện tích 326m<sup>2</sup>, thửa 1133, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn B (cấp năm 2011); Diện tích 2.410m<sup>2</sup>, thửa 645, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn B (cấp năm 2004). Diện tích 432m<sup>2</sup>, thửa 619, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn B (cấp năm 2009).

Các thửa đất này hộ ông Nguyễn Văn B được cấp giấy lần đầu, nguồn gốc đất là sử dụng ổn định đất của cha mẹ từ năm 1988, đến năm 2004 có biên bản hoà giải thành của UBND xã A về việc phân chia tài sản tông chi. Ông B cũng đã lập hợp đồng tặng cho bà M các thửa đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho số 182, ngày 19/5/2020, hợp đồng đã có chứng thực của UBND phường A. Nhưng theo công văn cung cấp thông tin số 1519 của Chi nhánh VPĐKĐĐ TPHN thì các thửa đất này



chưa đăng ký biến động chưa làm thủ tục sang tên từ ông B sang cho bà M nên vẫn còn đứng tên ông B. Tại phiên toà, bà M tự nguyện thống nhất giao lại cho ông B các thửa đất 1133, 619 và 645 này và bản gốc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 619 và 645 cho ông B. Đồng thời bà M đồng ý để cho ông B được hưởng tiền cho thuê đất đối với các thửa đất ao bà M đang đứng tên 1104 và 1017. Hội đồng xét xử xét thấy N công nhận sự tự nguyện này của bà M và huỷ hợp đồng tặng cho số 182, ngày 19/5/2020 giữa ông B với bà M là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật. Ông B được tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất 619, 645, 1133 nêu trên.

[2.4] Xét yêu cầu của ông B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Phương M đứng tên quyền sử dụng đất bao gồm: Diện tích 4.500m<sup>2</sup>, thửa số 58, tờ bản đồ số 11; Diện tích 2.861m<sup>2</sup>, thửa 101, tờ bản đồ số 09; Diện tích 2.559m<sup>2</sup>, thửa 1017, tờ bản đồ số 23. Tất cả đều tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp là không có căn cứ chấp nhận như nhận định ở trên.

Các yêu cầu của ông B không thuộc trường quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

*“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. ....
2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Mà theo quy định của Điều 459, 500 và 503 Bộ luật dân sự thì: Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai.

[2.5] Lời trình bày của ông Nguyễn Văn B và những lời khai của ông Lê Văn S1, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn S2, ông Nguyễn Văn Thanh N1, ông Võ Văn T2 chưa đủ căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B. Trong khi tại phiên toà, ông B thừa nhận chữ ký tên trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản phân chia di sản thừa kế trong vụ án này đúng là chữ ký của ông Nguyễn Văn B.

Ông B xác định việc ông khiếu nại là về mặt Đảng, việc ông yêu cầu xử lý hình sự là về hành vi của những người ông cho rằng có vi phạm chứ không có liên quan gì trong vụ án dân sự này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn B** là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **B** về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 179, ngày 18/5/2020, đối với các thửa đất 58 và 59.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **B** về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với các thửa đất 945 (lộn thửa 944), 101, 1104, 1017.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **B** về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Nguyễn Thị Phương M** đối với các thửa đất 58, 101, 1017.

Công nhận sự tự nguyện của bà **M** về việc đồng ý giao lại cho ông **B** phần đất tại các thửa 619, 645, 1133. Nên chấp nhận yêu cầu của ông **B** về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 182, ngày 19/5/2020 đối với các thửa đất 619, 645, 1133.

Công nhận sự tự nguyện của bà **M** về việc đồng ý giao lại cho ông **B** hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 619 và 645, đứng tên ông **Nguyễn Văn B**.

Công nhận sự tự nguyện của bà **M** về việc đồng ý giao cho ông **B** được hưởng tiền thuê đất ao tại các thửa 1104 và 1017 khi có người thuê đất tại các thửa đất này.

[3] Đối với số tiền cấp dưỡng 4.000.000đồng các đương sự không yêu cầu nên hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần như phân tích ở trên.

[5] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận. Nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bị đơn phải chịu tiền án phí phần tự nguyện giao lại các thửa đất cho nguyên đơn là 300.000đồng.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 31.501.000đ (làm tròn), nguyên đơn phải chịu phân nửa là 15.750.500đồng, bị đơn phải chịu 15.750.500đồng để trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 117, 119, 129, 459, 500, 501, 502,

503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B đối với phần yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 182, ngày 19/5/2020, đối với các thửa đất: Thửa 619, tờ bản đồ số 5; Thửa 645, tờ bản đồ số 5; Thửa 1133, tờ bản đồ số 23. Đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Phương M về việc đồng ý giao trả lại cho ông Nguyễn Văn B phần đất tại các thửa 619, tờ bản đồ số 5; Thửa 645, tờ bản đồ số 5; Thửa 1133, tờ bản đồ số 23. Đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Công nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Phương M về việc đồng ý giao trả lại cho ông Nguyễn Văn B hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 619, tờ bản đồ số 5 và thửa 645, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 179, ngày 18/5/2020, đối với các thửa đất: Thửa 58 và thửa 59, cùng tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Phương M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, số 180, ngày 18/5/2020 (sửa đổi, bổ sung ngày 16/6/2020) đối với các thửa đất: Thửa 945 (lộn thửa 944), tờ bản đồ 09; Thửa 101, tờ bản đồ 09; Thửa 1104, tờ bản đồ 09; Thửa 1017, tờ bản đồ 23. Đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Phương M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Phương M đối với các thửa đất: Thửa 58, tờ bản đồ 11; Thửa 101, tờ bản đồ 09; Thửa 1017, tờ bản đồ 23. Đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

7. Công nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Phương M về việc đồng ý cho ông Nguyễn Văn B được hưởng tiền thuê đất ao tại các thửa 1104, tờ bản đồ 09 và thửa 1017, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, Đồng

**Tháp**, do bà **Nguyễn Thị Phương M** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có người thuê đất tại các thửa đất này.

8. Đối với số tiền cấp dưỡng 4.000.000đồng các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Ông **Nguyễn Văn B** phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận. Nhưng ông **B** được miễn nộp tiền án phí do là người cao tuổi.

+ Bà **Nguyễn Thị Phương M** phải chịu tiền án phí phần tự nguyện giao lại các thửa đất cho ông **Nguyễn Văn B** là 300.000đồng.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 31.501.000đồng (làm tròn) chia đôi. Ông **Nguyễn Văn B** phải chịu phân nửa là 15.750.500đồng. Bà **Nguyễn Thị Phương M** phải chịu 15.750.500đồng để trả lại cho ông **Nguyễn Văn B** vì ông **B** đã tạm ứng và đã chi xong.

10. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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;
- VKSND Tp. Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Phương Thảo**