

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Đ  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 94/2021/DS-ST

Ngày: 24/11/2021

V/v: TrA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* bà Lê Thị Thanh Vũ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Huỳnh Ngọc A

2. Ông Võ Khắc CH

**- Thư ký phiên tòa:** bà Vy Trần B PH – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 254/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 về việc “trA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2021 và thông báo về việc mở lại phiên tòa dân sự sơ thẩm số 23/2021/TB-TA ngày 03 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Phan Thị Mai L, sinh năm 1939; trú tại: Số 113, thôn ST, xã ĐR, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Phan Thị Mai L ủy quyền cho ông Thái Quốc H, sinh năm: 19A9 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2020

*Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông V - Trợ giúp viên pháp lý- Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước- Sở Tư pháp tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* ông Thái Quốc T, sinh năm 1970, bà Quảng T H, sinh năm 1970; Địa chỉ liên lạc: xóm Đ, thôn M, xã R, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Văn phòng công chứng Á (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T).

Địa chỉ: Số 352 Q, LN, Đ, Lâm Đồng.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Đức T; chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

3.2. Ông Thái Quốc H, sinh năm: 19A9; trú tại: số nH 113 ST, xã ĐR, D, Lâm Đồng

3.3. Bà Thái Thị Kim T, sinh năm: 19A0; trú tại: 1A/7 Q, H, Đ, Lâm Đồng

3.4. Bà Thái Thị Thu TH, sinh năm: 19AA; trú tại: tổ A, thôn B, xã H, Đ, Lâm Đồng

3.5. Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH. Trụ sở: số 57 ĐC, LN, Đ, Lâm Đồng. Đại diện: Ông Nguyễn Ngọc A - Chức vụ: Giám đốc.

3.A. Ông Đặng Hữu H, sinh năm 1951; bà Trương Thị D, sinh năm 1958; cùng trú tại: 27A TN, LN, Đ, Lâm Đồng.

3.7. Ông Đặng Quang L, sinh năm 1988; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1989; cùng trú tại: 27A TN, LN, Đ, Lâm Đồng.

3.8. Ông Trương Quốc B, sinh năm 1949; trú tại: 27A TN, LN, Đ, Lâm Đồng.

3.9. Bà Nguyễn Thị Huỳnh TR, sinh năm: 1974; trú tại: Số 5A, TH, Phường A, Đ, Lâm Đồng.

(ông Vũ, ông H, bà T, bà TH có mặt; đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, đại diện Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, ông H bà D, ông L bà L, ông B, bà TR có đơn xin vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*

Ngày 20/5/2010, bà Phan Thị Mai L có ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Á(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T) cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H diện tích 291,50m<sup>2</sup> thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ, Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất 01 căn nH cấp 4, tổng diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup>

diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup> kết cấu tường xây, nền gạch men, mái tole, toàn bộ diện tích đất trên đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nH ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012519 ngày 1A/02/2004 mang tên bà Phan Thị Mai L. Nguồn gốc diện tích đất là do bà và ông Thái Thống sang nhượng của ông Trần Luân Lý, bà Nguyễn Thị Hạnh và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993 mang tên ông Thái Thống, sau khi ông Thái Thống chết để tiện cho việc quản lý, sử dụng, ngày 22/9/2003 bà Mai L và các con họp gia đình đã lập thủ tục cho bà được chuyển quyền sử dụng đất đứng tên ông Thái Thống sang cho bà Phan Thị Mai L, nH chưa được phân chia tài sản chung của các tHnh viên trong hộ gia đình. Vợ chồng ông Thái Quốc T, bà Quảng T H nhiều lần xin bà thế chấp nH đất trên để vay vốn, ngày 20/5/2010 bà đồng ý tới Văn phòng công chứng *Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T)* để ký thủ tục với mục đích thế chấp nH đất trên để cho ông T, bà H vay vốn ngân Hng chứ không phải tặng cho quyền sử dụng đất nH ông T, bà H lợi dụng bà không có kiến thức pháp luật để lừa dối bà ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng *Â* ngày 20/5/2010 và hiện nay ông Thái Quốc T, bà Quảng T H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BBA01703 ngày 08/A/2010. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng *Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T)* và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Thái Quốc T, bà Quảng T H vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đúng ý chí của bà, tại thời điểm bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà không có toàn quyền định đoạt đối với diện tích trên, không có sự đồng ý của các con Thái Quốc H, Thái Thị Kim T, Thái Thị Thu TH và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng *Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T)* có sự sửa chữa ghi thêm tiêu đề “và tài sản gắn liền với đất” không có sự chứng kiến và đồng ý của bà.

Đối với ngôi nH cấp 4, diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup>, chuồng heo và công trình phụ diện tích 28m<sup>2</sup> xây dựng trên diện tích đất 291,5m<sup>2</sup> thửa đất số 11, tờ bản đồ số 08 (2007) thị trấn LN, Đ, Lâm Đồng là do bà và ông Thái Thống xây dựng nên bà xác định là tài sản của bà.

Yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Quốc T, bà Quảng T H với bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H ngày 2A/2/2018 và giữa bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H với ông Đặng Quang L ngày 28/3/2018, và giữa ông Đặng Quang L với bà Trương Thị D ngày 25/A/2018, giữa bà Trương Thị D với ông Trương Quốc B ngày 2A/A/2018, giữa ông Trương Quốc B với bà Nguyễn Thị Huỳnh TR ngày 01/4/2019.

*Bị đơn ông Thái Quốc T, bà Quảng T H trình bày:* Năm 1993 ông Thái Thống (cha ông) được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/1993 thửa đất số 398, tờ bản đồ số 02 thị trấn LN, Đ; đến năm 2002 ông Thái Thống chết, các tHnh viên trong gia đình làm thủ tục để bà Phan Thị Mai L (mẹ ông) là người tiếp tục sử dụng diện tích đất trên. Bà Phan Thị Mai L đã chuyển nhượng 254m<sup>2</sup> và ngày 20/5/2010 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T) cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H diện tích 291,50m<sup>2</sup> thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ, Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất 01 căn nH cấp 4, tổng diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup> diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup> kết cấu tường xây, nền gạch men, mái tole và ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BBA01703 ngày 08/A/2010 mang tên ông Thái Quốc T, bà Quảng T H. Diện tích đất trên khi ông Thái Thống còn sống, cha mẹ ông đã cho ông nên ông, bà đã xây dựng trên đất 01 căn nH cấp 4 diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup> diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup>, chuồng heo và công trình phụ diện tích 28m<sup>2</sup>. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật và có yêu cầu xác định 01 căn nH cấp 4 diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup> diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup> và chuồng heo công trình phụ diện tích 28m<sup>2</sup> là tài sản của ông, bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T) trong quá trình tham gia tố tụng do ông Nguyễn Đức T- Trưởng văn phòng trình bày:* vào ngày 20/5/2010 Văn phòng công chứng Ânhận được yêu cầu tặng cho quyền sử dụng đất, qua kiểm tra hồ sơ, đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định pháp luật hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng đã tiến Hnh công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2010 giữa bên tặng cho bà Phan Thị Mai L và bên nhận tặng cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 3A, 37 Luật công chứng năm 200A, Bộ luật dân sự. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, văn phòng công chứng không đồng ý, còn nội D ghi thêm Tài sản gắn liền với đất là do ông T, bà H đề nghị ghi thêm để hoàn tất thủ tục về mặt Hnh chính không làm thay đổi nội D tặng cho nên Văn phòng đã ghi thêm và đóng dấu Văn phòng trên dòng chữ “tài sản gắn liền với đất” và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Quốc H, bà Thái Thị Kim T, Thái Thị Thu TH trong quá trình làm việc trình bày:* Ngày 20/5/2010, bà Phan Thị Mai L có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Â(nay là Văn phòng công chứng

Nguyễn Đức T) cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H diện tích 291,50m<sup>2</sup> thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ, Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất 01 căn nh cấp 4, tổng diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup> diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup> kết cấu tường xây, nền gạch men, mái tole không được sự đồng ý của ông bà vì nguồn gốc diện tích đất trên của cha mẹ (ông Thái Thống, bà Phan Thị Mai L), khi ông Thái Thống chết thì gia đình giao cho bà L sử dụng chứ không được toàn quyền định đoạt do vậy ông bà đồng ý yêu cầu của bà L về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010, số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này đối với thửa đất nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH do ông Nguyễn Ngọc A đại diện trình bày:* do ông T, bà H đã T toán xong khoản nợ nên Ngân Hng có đơn đề nghị rút lại yêu cầu không yêu cầu ông Thái Quốc T, bà Quảng T H T toán nợ nữa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Đặng Hữu H, bà Trương Thị D, ông Đặng Quang L; bà Nguyễn Thị L, ông Trương Quốc B, bà Nguyễn Thị Huỳnh TR đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiền Hnh phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nh không được.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: đề nghị Tòa án tuyên văn bản công chứng lập ngày 20/5/2010 giữa bà Phan Thị Mai L và ông Thái Quốc T, bà Quảng T H số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do sau khi ông Thái Thống chết để tiện cho việc quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nêu trên, ngày 22/9/2003 bà Mai L và các con hợp gia đình đã lập thủ tục để cho bà được chuyển quyền sử dụng đất đứng tên ông Thái Thống sang cho bà Phan Thị Mai L, nh chưa được phân chia tài sản chung của các tHnh viên trong hộ gia đình, tại thời điểm bà L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà L không có toàn quyền định đoạt đối với diện tích trên, không có sự đồng ý của các con Thái Quốc H, Thái Thị Kim T, Thái Thị Thu TH. Vợ chồng ông Thái Quốc T, bà Quảng T H nhiều lần xin bà thế chấp nh đất trên để vay vốn, ngày 20/5/2010 bà đồng ý tới Văn phòng công chứng A (*nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T*) để ký thủ tục với mục đích thế chấp nh đất trên để cho ông T, bà H vay vốn ngân Hng chứ không phải tặng cho quyền sử dụng đất nh ông T, bà H lợi dụng bà không biết chữ, không có kiến thức pháp luật để lừa dối bà ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A ngày 20/5/2010 và hiện nay ông Thái Quốc

T, bà Quảng T H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BBA01703 ngày 08/A/2010. Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Thái Quốc T, bà Quảng T H vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đúng ý chí của bà và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 31AA, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T) có sự sửa chữa ghi thêm tiêu đề “và tài sản gắn liền với đất” không có sự chứng kiến và đồng ý của bà. Ngoài ra, yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Quốc T, bà Quảng T H với bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H ngày 2A/2/2018 và giữa bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H với ông Đặng Quang L ngày 28/3/2018, và giữa ông Đặng Quang L với bà Trương Thị D ngày 25/A/2018, giữa bà Trương Thị D với ông Trương Quốc B ngày 2A/A/2018, giữa ông Trương Quốc B với bà Nguyễn Thị Huỳnh TR ngày 01/4/2019

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của ông Thái Quốc T, bà Quảng T H. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH đối với ông Thái Quốc T, bà Quảng T H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định Ủy ban nhân dân huyện Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng, Văn phòng Công Chứng Phan Thị Báu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên theo hướng dẫn tại văn bản số A4/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về dân sự..., trong trường hợp này không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và Văn phòng công chứng Phan Thị Báu vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Hiện nay diện tích đất trA chấp do bà Nguyễn Thị Huỳnh TR đang trực tiếp quản lý, không cho ai thuê mượn, không có thể chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại tổ chức tín dụng nào.

- Đối với A Thái Quốc Huy, A Thái Quốc Cường, bà Nguyễn Thị Thảo do trước đây ở chung với ông Thái Quốc T, bà Quảng T H tại địa chỉ Số 5, Q, LN, Đ, Lâm Đồng. Tại thời điểm xét xử A Cường, A Huy, chị Thảo không còn ở tại địa chỉ trên nên không nhất thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đối với ông Thái Quốc T, bà Quảng T H, Văn phòng Công chứng Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T), Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH, ông Đặng Hữu H, bà Trương Thị D, ông Đặng Quang L, bà Nguyễn Thị L, ông Trương Quốc B, bà Nguyễn Thị Huỳnh TR có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến Hnh xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về quan hệ trA chấp:

- Xác định đây là vụ án “trA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn bà Phan Thị Mai L, bị đơn ông Thái Quốc T, bà Quảng T H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: văn phòng công chứng Â(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T), Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng –Phòng giao dịch Liên KH, ông Thái Quốc H, bà Thái Thị Kim T, bà Thái Thị Thu TH, ông Đặng Hữu H, bà Trương Thị D, ông Đặng Quang L; bà Nguyễn Thị L, ông Trương Quốc B, bà Nguyễn Thị Huỳnh TR theo quy định tại các Khoản 3, Khoản 11 Điều 2A, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về nội D:

[3.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, ông H, bà T, bà TH thừa nhận diện tích 291,50m<sup>2</sup> thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ, Lâm Đồng, đất ở đô thị có nguồn gốc của ông Thái Thống, bà Phan Thị Mai L được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/1993 mang tên ông Thái Thống với diện tích A47m<sup>2</sup> thửa 398, tờ bản đồ số 02 thị trấn LN, huyện Đ. Sau khi ông Thái Thống chết (ngày 09/3/2002) tại biên bản họp gia đình ngày 22/9/2003 (gồm bà Phan Thị Mai L, bà Thái Thị Thu T, ông Thái Quốc H, bà Thái Thị Thu TH và ông Thái Quốc T) TN cho bà Phan Thị Mai L được quyền đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo xác nhận ngày 29/9/2003 những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ bà Phan Thị Mai L là vợ ông Thái Thống được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 1A/02/2004 UBND huyện

Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nH ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012519 cho bà Phan Thị Mai L diện tích 278,10m<sup>2</sup> thửa 398, tờ bản đồ số 02 thị trấn LN, huyện Đ và không có khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nH ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Phan Thị Mai L; theo xác nhận tại Phiếu cung cấp thông tin của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, diện tích 278,10m<sup>2</sup> thửa 398, tờ bản đồ số 02 thị trấn LN, huyện Đ tăng thêm 13,4m<sup>2</sup> là được công nhận theo Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ và được đổi từ thửa 398 tHnh thửa đất số 11. Như vậy bà Phan Thị Mai L được trọn quyền sử dụng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 1A/2/2004, hơn nữa bà Mai L thừa nhận sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã làm thủ tục chuyển nhượng 01 phần diện tích đất 254m<sup>2</sup> cho ông Phạm Chiến Hải trong phần diện tích chung đứng tên từ ông Thái Thống sang tên bà Phan Thị Mai L và ông H, bà T, bà TH không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng này và thừa nhận có việc chuyển nhượng của bà Phan Thị Mai L. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện do các đương sự thừa nhận không cần phải chứng minh.

[3.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

- Về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng với lý do trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn phòng công chứng có sự sửa chữa ghi thêm tiêu đề “và tài sản gắn liền với đất” không có sự chứng kiến và đồng ý của bà Mai L. Qua xem xét các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010, tiêu đề chỉ có dòng chữ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và không có dòng chữ “và tài sản gắn liền với đất” và theo tài liệu chứng cứ do Văn phòng công chứng và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Chi cục thuế huyện Đ cung cấp, có 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010 được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có ghi thêm dòng chữ “và tài sản gắn liền với đất” có đóng dấu của Văn phòng công chứng Âu Lạc, thể hiện việc sửa chữa được thực hiện trước thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H, hơn nữa nội D trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010 có thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 291,50m<sup>2</sup> thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ, Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất 01 căn nH cấp 4, tổng diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup> kết cấu tường xây, nền gạch men, mái tole; do vậy việc văn phòng công chứng ghi thêm vào tiêu đề “và tài sản gắn liền với đất” có đóng dấu của Văn phòng công chứng Â theo yêu cầu của người được tặng cho là ông Thái Quốc T, bà Quảng T H không làm thay đổi nội D chính của hợp đồng tặng cho và phù hợp với quy định pháp luật về sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng theo quy định tại Điều 43 Luật công chứng năm



200A; việc Văn phòng công chứng Â không thông báo việc sửa lỗi kỹ thuật cho người tham gia hợp đồng, giao dịch không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng tặng cho và đối tượng tặng cho.

- Về nội D hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010 ký kết giữa bà Phan Thị Mai L và ông Thái Quốc T, bà Quảng T H thể hiện bà Phan Thị Mai L tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 291,50m<sup>2</sup> thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ, Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất 01 căn nH cấp 4, tổng diện tích sử dụng 74,4Am<sup>2</sup> diện tích xây dựng 80,41m<sup>2</sup> kết cấu tường xây, nền gạch men, mái tole nH cho rằng khi ký hợp đồng với mục đích thế chấp nH đất trên để cho ông T, bà H vay vốn ngân Hng, không phải tặng cho quyền sử dụng đất nH vợ chồng ông T, bà H lợi dụng bà không có kiến thức pháp luật để lừa dối bà ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nH nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh bị lừa dối khi ký kết hợp đồng, và khai khi công chứng bà Phan Thị Mai L không biết chữ nH tại thời điểm ký hợp đồng công chứng không có người làm chứng nH theo kết quả công văn của Công an huyện Đ trả lời về việc cung cấp thông tin hộ khẩu của công dân thì bà Phan Thị Mai L có trình độ văn hóa lớp ba (3) và nghề nghiệp là hộ lý; hơn nữa trong quá trình giải quyết nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký trong các hợp đồng và khi có kết luận giám định của công an tỉnh Lâm Đồng, bà Mai L có yêu cầu giám định lại nH sau đó không tạm ứng chi phí giám định và không yêu cầu nữa và bà Phan Thị Mai L thừa nhận toàn bộ chữ ký trong các hợp đồng được thu thập trong hồ sơ vụ án là chữ ký của mình.

Ngoài ra, tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn khai mất bà Mai L bị mờ, nhìn kém và tuổi già sức khỏe kém, không còn minh mẫn nên không thể nhìn và ký được vào hợp đồng và không nhận thức được là văn bản gì nH không có chứng cứ chứng minh thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010 bà Mai L không minh mẫn, tỉnh táo và mất kém nhìn mờ. Quá trình làm việc tại Tòa án bà Mai L khai bà là người trực tiếp ký vào hợp đồng tặng cho nH không viết tên, tại các biên bản làm việc tại Tòa án bà Mai L cũng trực tiếp ký và ghi tên của bà Phan Thị Mai L.

Nguyên đơn, ông H, bà T, bà TH khai tại thời điểm bà Mai L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2010 không có sự đồng ý của các con bà Mai L là ông H, bà T, bà TH vì sau khi ông Thái Thống chết, ngày 22/9/2003 các tHnh viên của gia đình bà Mai L chỉ đồng ý bà L đứng tên quyền sử dụng đất chứ không được quyền định đoạt, nH trong nội D biên bản họp gia đình ngày 22/9/2003 không có nội D ràng buộc điều kiện bà Phan Thị Mai L không được quyền định đoạt, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến ngày 1A/02/2004 UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nH ở và quyền sử

dụng đất ở số 4203012519 cho bà Phan Thị Mai L diện tích 278,10m<sup>2</sup> thửa 398, tờ bản đồ số 02 thị trấn LN, huyện Đ và không có khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu NH ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Phan Thị Mai L.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà Phan Thị Mai L được quyền ký hợp đồng, biết việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và biết chữ, hiểu rõ về việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được mô tả trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2010 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3]. Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Quốc T, bà Quảng T H với bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H ngày 28/2/2018 và giữa bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H với ông Đặng Quang L ngày 28/3/2018, và giữa ông Đặng Quang L với bà Trương Thị D ngày 25/4/2018, giữa bà Trương Thị D với ông Trương Quốc B ngày 24/4/2018, giữa ông Trương Quốc B với bà Nguyễn Thị Huỳnh TR ngày 01/4/2019 không có cơ sở xem xét cho nguyên đơn và các đương sự khác không có trA chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.4]. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Thái Quốc T, bà Quảng T H, do không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2010 giữa bà Phan Thị Mai L với ông Thái Quốc T, bà Quảng T H nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

[4]. Đối với yêu cầu của ông Thái Quốc T, bà Quảng T H yêu cầu công nhận diện tích NH xây và các công trình phụ trên diện tích đất được tặng cho là tài sản của ông bà. Xét thấy, đây là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên việc đương sự làm đơn yêu cầu độc lập và cho đóng tạm ứng án phí là không cần thiết. Hội đồng xét xử quyết định hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H.

[5]. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH yêu cầu ông Thái Quốc T, bà Quảng T H T toán số tiền còn thiếu từ các hợp đồng tín dụng. Ngày 22/8/2019 Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện độc lập nên cần đình chỉ giải quyết yêu cầu này theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[A]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất trả chấp, nguyên đơn đề nghị Tòa án áp dụng diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ có diện tích 291,50m<sup>2</sup>. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện nay bà Nguyễn Thị Huỳnh TR đang trực tiếp quản lý, không cho ai thuê mượn, hiện không có ai đang ở trên đất; đối với và giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trả chấp, nguyên đơn đề nghị căn cứ giá trị theo biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ để giải quyết vụ án.

[7]. Đối với trách nhiệm bồi thường thiệt hại giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu, do các đương sự không có yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Phan Thị Mai L phải chịu 3.200.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá và giám định (nguyên đơn đã quyết toán xong).

[9]. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà Phan Thị Mai L tính đến ngày xét xử đã trên 60 tuổi, theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 32A/201A/UBTVQH 14 ngày 30/12/201A của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Phan Thị Mai L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH rút đơn yêu cầu nên được hoàn trả lại tạm ứng án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 4A7 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Luật công chứng năm 200A
- Căn cứ Khoản 3, Khoản 11 Điều 2A, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 157, 1A1, 203, 217, 220, 227, 228, 235, 2A4, 2AA, 2A7 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 32A/201A/UBTVQH 14 ngày 30/12/201A 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mai L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2010 giữa bà Phan Thị Mai L với ông Thái Quốc T, bà

Quảng T H đối với diện tích đất 291,50m<sup>2</sup> thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 08 (2007) tại LN, Đ.

Và không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Quốc T, bà Quảng T H với bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H ngày 28/2/2018 và giữa bà Trương Thị D, ông Đặng Hữu H với ông Đặng Quang L ngày 28/3/2018, và giữa ông Đặng Quang L với bà Trương Thị D ngày 25/4/2018, giữa bà Trương Thị D với ông Trương Quốc B ngày 24/4/2018, giữa ông Trương Quốc B với bà Nguyễn Thị Huỳnh TR ngày 01/4/2019.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Thái Quốc T, bà Quảng T H

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH với ông Thái Quốc T, bà Quảng T H.

3. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị Mai L. Hoàn trả cho bà Phan Thị Mai L số tiền 300.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số: AA/2015/000A4A7 ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ.

- Hoàn trả cho ông Thái Quốc T, bà Quảng T H số tiền 2.500.000đ án phí đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2015/0007037 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ.

- Hoàn trả cho Ngân Hng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng - Phòng giao dịch Liên KH số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2015/000A835 ngày 1/9/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ, Lâm Đồng (do ông Nguyễn THnh Trung nộp thay)

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lí do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi Hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hành án dân sự thì người được thi Hành án dân sự, người phải thi Hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hành án, quyền yêu cầu thi Hành án, tự nguyện thi Hành án hoặc bị cưỡng chế thi Hành án theo quy định tại các điều A, 7, 7a 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Ngọc Anh**

**Võ Khắc Chương**

**Lê Thị Thanh Vũ**

