

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 158/2022/DS-PT

Ngày: 26-10-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Toàn

*Các thẩm phán:*

Bà Trương Thị Thảo

Ông Nguyễn Trung Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2022/QĐ-PT ngày 25/7/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 352/2022/QĐ-PT ngày 19/8/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 275/2022/QĐ-PT ngày 07/9/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 302/2022/QĐ-PT ngày 26/9/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1943.

Địa chỉ: ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Sét:*

- Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN. (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020)

- Bà Hà Thị N, sinh năm 1965.

Địa chỉ: khu phố 3, phường TB, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Chỗ ở hiện nay: 44/2, đường Đặng Văn Tron, phường HH, thành phố BH, tỉnh ĐN. (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2022)

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh 1965

Địa chỉ: ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

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

+ Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp 6, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp 3, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trần Thị Đ (Trần Thị H), sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

+ Ông Chu Văn T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

Nơi ở hiện nay: khu phố Long Đức 1, phường TP, thành phố BH, tỉnh ĐN.

+ Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

(bà E, bà N, ông T có mặt tại phiên tòa; bà N, ông T1, ông B, bà Đ(H), Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai vắng mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có bà Nguyễn Thị E đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị S là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị N. Chồng của bà S là ông Nguyễn Văn Q, chết từ năm 1975. Thửa đất số 255 tờ bản đồ số 39 tọa lạc xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN có nguồn gốc do bà S khai phá, tạo lập nên, là tài sản riêng của bà S, đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu khi nào không rõ, sau đó bà S được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012. Ban đầu, bà S sử dụng đất trồng chuối và dừa. Sau này thì ông Nguyễn Minh T1 con trai bà S là người quản lý, sử dụng đất và trồng cây dừa trên đất (khoảng từ năm 2013 đến năm 2019). Đến khoảng giữa năm 2019 thì ông T không quản lý, sử dụng đất nữa mà để cho bà Nguyễn Thị E quản lý, bà E tiếp tục chăm sóc những cây dừa do ông T trồng. Hiện nay thửa đất 255 tờ bản đồ số 39 tọa lạc xã Tam An vẫn do bà E quản lý, sử dụng.

Năm 2017, bà N nói với bà S là cần vay tiền ngân hàng, nhờ bà S ký thủ tục để thế chấp thửa đất số 255 tờ bản đồ số 39 tọa lạc xã TA để bà N vay tiền. Bà S nghĩ là mẹ con nên đồng ý và có ra phòng công chứng số 4 để ký giấy tờ cho bà N, khi ký giấy tờ bà S không biết đó là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà chỉ nghĩ đó là giấy tờ ủy quyền cho bà N thế chấp đất vay vốn ngân hàng. Trước khi ký tên, không có ai đọc cho

bà S nghe nội dung các giấy tờ mà bà S ký, bà S biết đọc nhưng thời điểm đó, bà S đã cao tuổi, mắt mờ nên không tự đọc được nội dung các giấy tờ mà bà S ký tại Văn phòng công chứng số 4. Thời điểm ký tên vào giấy tờ tại phòng công chứng số 4 có mặt bà S, bà N, bà Cao Thị Mỹ V. Bà V không có quan hệ quen biết, họ hàng gì với bà S và bà N, bà S không biết lý do vì sao mà bà V có mặt tại Văn phòng công chứng số 4 lúc bà S ký giấy tờ cho bà N, bà S không phải là người nhờ bà V đến chứng kiến việc bà S ký giấy tờ. Lời làm chứng của bà V trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 tại Văn phòng công chứng số 4 với nội dung “Tôi tên Cao Thị Mỹ V, tôi đã đọc nội dung hợp đồng này cho bà Nguyễn Thị S nghe và bà đã đồng ý nội dung hợp đồng” là không đúng, vì bà V không đọc lại nội dung hợp đồng cho bà S nghe. Thời điểm bà S ký hợp đồng bà không còn khỏe mạnh, không tự đi đến Văn phòng công chứng số 4 mà bà N chở bà S đến để ký giấy tờ, bà S khi đó cũng không còn minh mẫn. Do bà S không đi khám bệnh tại bệnh viện thời điểm năm 2017 nên không cung cấp được chứng cứ chứng minh tình trạng sức khỏe của bà S thời điểm ký hợp đồng, chỉ có bà E biết tình trạng tinh thần bà S vào năm 2017 không còn minh mẫn, vì bà S sống với bà E từ trước đến nay, bà S chưa từng bàn giao đất cho bà N quản lý, sử dụng. Đến năm 2018, có người đến nói đất đã bán cho người ta thì bà S mới biết là trước đó bà N lừa dối bà S ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc bà S ký hợp đồng tặng cho bà N quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 tại Văn phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai cho bà N là do bị bà N lừa dối, vì vậy bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N, số công chứng 15465/2017, quyền số 26/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 4, tỉnh ĐN.

Buộc bà N trả lại cho bà S quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39, diện tích 874m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

Theo nội dung đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 24/6/2021, bà S chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N, số công chứng 15465/2017, quyền số 26/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh ĐN.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị S là mẹ ruột của bà. Cha bà là ông Nguyễn Văn Q chết năm 1975. Nguồn gốc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39 tại xã Tam An là của bà ngoại bà là bà Ngô Thị P khai phá, khi bà ngoại bà mất năm 1992 có để lại diện tích đất trên cho em trai bà là ông Nguyễn Minh T1 quản lý sử dụng. Sau đó ông T1 đồng ý để cho bà S đăng ký, kê khai và đứng tên chủ sử dụng đất, bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> nêu trên, việc ông T đồng ý cho bà S quản lý sử dụng thời gian nào và bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian nào thì bà không nhớ rõ do bà đã lấy chồng và ra ở riêng tại ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN. Diện tích đất nêu trên bà S không ở trên đất mà vẫn để

cho em bà là ông T1 trồng cây trên đất. Khoảng năm 2015 bà S có nói sẽ cho bà diện tích đất trên nhưng ông T1 không đồng ý, đến năm 2017 ông T1 đồng ý nên bà S mới lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 39 xã TA, hợp đồng được chứng thực tại văn phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN.

Thời điểm bà S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N, bà S hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn và trực tiếp đến phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN để ký hợp đồng tặng cho nêu trên. Nội dung hợp đồng đã được người làm chứng bà Cao Thị Mỹ V đọc lại cho bà S nghe và đồng ý ký tên, bà V là người ở gần nhà bà và có mặt tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh ĐN khi bà S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà và bà S nhờ bà V làm chứng việc tặng cho quyền sử dụng đất như trên.

Sau khi được bà S tặng cho đất, bà đã làm thủ tục đăng ký kê khai và được xác nhận chủ sử dụng đất tại trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012 vào ngày 04/12/2017. Đến năm 2019 bà đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Trần Thị Đ (Trần Thị H), bà H đã thực hiện xong thủ tục đăng ký, sang tên chủ sử dụng đất.

Việc bà S cho rằng chỉ cho bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền là không đúng, khi bà S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà S hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn và trực tiếp đến phòng công chứng số 4 để ký hợp đồng tặng cho, nội dung của hợp đồng tặng cho bà S cũng đã được người làm chứng là bà V và công chứng viên Hồ Thị Mỹ H đọc lại cho bà S nghe và đồng ý ký tên. Việc bà S tặng cho bà diện tích đất trên là hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng tặng cho đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

*+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 trình bày:*

Ông là con ruột của bà S và là em ruột của bà N, cha của ông là ông Nguyễn Văn Q chết vào năm 1975. Nguồn gốc diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255 tờ bản đồ số 39 xã TA, huyện LT là của bà ngoại ông là bà Ngô Thị P khai phá, đến khoảng năm 1988 bà P có cho ông diện tích đất trên (cho miệng, không làm giấy tờ gì), lúc này có bà P, bà S và ông cùng sinh sống trên đất, đến năm 1992 bà P chết, do là mẹ con nên ông đồng ý để bà S đăng ký kê khai và đứng tên chủ sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian nào ông không rõ. Diện tích đất trên từ trước đến nay do ông quản lý sử dụng, ông có trồng một số cây ăn trái trên đất. Việc bà S có cho bà N diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255 tờ bản đồ số 39 xã TA hay không ông không biết và không chứng kiến việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và bà N. Sau khi bà N chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H và giữa bà H với bà S xảy ra tranh chấp thì ông có nghe bà N nói lại là bà S đã cho bà N diện tích đất nêu trên,

ngoài ra ông không nghe ai khác trong gia đình nói về việc bà S có cho bà N đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bà N ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255 tờ bản đồ số 39 xã TA do bà S đứng tên chủ sử dụng đất sau đó sang tên cho bà N và bà N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, mặc dù ông có quản lý sử dụng đất và trồng một số cây ăn trái, làm hàng rào, đổ đất nhưng ông xác định diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của bà S và không có tranh chấp gì đối với số cây trồng, hàng rào và số đất ông đã đổ để tôn tạo đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Văn T và bà Trần Thị Đ (Trần Thị H) trình bày:*

Ông bà và bà Nguyễn Thị N có quen biết qua giao dịch mua bán đất. Vào ngày 16/5/2019 bà N có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255 tờ bản đồ số 39 xã TA, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất nêu trên cho bà N và bà N cũng đã giao đất cho ông bà quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Việc bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông bà là tự nguyện và thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định pháp luật, do đó bà S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà S và bà N, ông bà không đồng ý.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 4 trình bày:*

Theo hồ sơ lưu trữ tại đơn vị thể hiện ngày 27/11/2017 bà Nguyễn Thị S có yêu cầu Phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 255 tờ bản đồ số 39 xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN. Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận, giao kết hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên, điểm chỉ, ghi tôi đã đọc và đồng ý trong hợp đồng. Riêng bà Nguyễn Thị S đã nghe người làm chứng là bà Cao Thị Mỹ V đọc toàn bộ nội dung hợp đồng cho bà S nghe và đồng ý nội dung hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B đã được Tòa án tổng đạt triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên không có lời khai.*

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LT, tỉnh ĐN tuyên xử:*

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 385, 401, 457, 459 Bộ luật dân sự;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N, được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai, số công chứng 15465/2017, quyền số 26/2017TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 39, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại quyền sử dụng đất diện tích 874m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

*Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.*

- Ngày 16/12/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N.

- Ngày 28/3/2022 nguyên đơn bà S có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

### **Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. bị đơn làm đơn kháng cáo đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Sét.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện LT, tỉnh ĐN.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có bà Nguyễn Thị E đại diện theo ủy quyền làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: ông T1, ông B, bà Đ (H), bà N đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa còn Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết, áp dụng pháp luật, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung kháng cáo:

Theo đơn kháng cáo ngày 16/12/2021 và 24/02/2022 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N, được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai, số công chứng 15465/2017, quyền số 26/2017TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 39, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

Ngày 28/3/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 22/3/2022 bổ sung yêu cầu kháng cáo gồm:

+ Hủy phần nội dung thay đổi chỉnh lý việc tặng cho giữa bà S và bà N ngày 04/12/2017 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 874m<sup>2</sup> xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Trần Thị Đ (Trần Thị H) ngày 16/5/2019 tại Phòng công chứng Hồ Nai, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy phần cập nhật biến động trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012 ghi tên bà Trần Thị Đ (Trần Thị H).

+ Hủy phần tuyên xử “Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại quyền sử dụng đất diện tích

874m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN”.

+ Bà S không phải chịu chi phí tố tụng.

Xét yêu cầu kháng cáo bổ sung của nguyên đơn:

- Đối với các yêu cầu Hủy phần nội dung thay đổi chỉnh lý việc tặng cho quyền sử dụng đất tại xã TA giữa bà S và bà N ngày 04/12/2017 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Trần Thị Đ (Trần Thị H) ngày 16/5/2019 được công chứng tại Phòng công chứng Hồ Nai; Hủy phần cập nhật biên động trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012 ghi tên bà Trần Thị Đ (Trần Thị H) là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và vượt quá phạm vi kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 244, khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với yêu cầu Hủy phần tuyên xử “Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại quyền sử dụng đất diện tích 874m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN”.

Xét thấy, qua chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 24/6/2021 do nguyên đơn trực tiếp ký tên, ghi họ tên, điểm chỉ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 24/6/2021, do đó cấp sơ thẩm căn cứ vào đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại quyền sử dụng đất diện tích 874m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã TA để đình chỉ xét xử phần yêu cầu này trong Bản án là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Đối với yêu cầu Bà S không phải chịu chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử sẽ xem xét theo quy định pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 được ký kết giữa bà S và bà N đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 39, xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN với lý do việc ký hợp đồng tặng cho là bị lừa dối, ép buộc và khi ký hợp đồng bà S không còn minh mẫn, thực chất bà S chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng, về phía bị đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà S hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn và trực tiếp đến phòng công chứng số 4 để ký hợp đồng, nội dung của hợp đồng bà S đã được người làm chứng là bà Cao Thị Mỹ V và công chứng viên bà Hồ Thị Mỹ H đọc lại cho bà S nghe và đồng ý ký



tên. Việc bà S tặng cho bà diện tích đất trên là hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 được ký kết giữa bà S và bà N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua chứng cứ thu thập có tại hồ sơ vụ án là hồ sơ đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39 xã TA do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Long Thành cung cấp thể hiện: Nguồn gốc đất do bà Ngô Thị P khai phá và sử dụng đến năm 1973 cho lại bà Nguyễn Thị S quản lý, sử dụng, bà S đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169632 ngày 19/01/2012. Từ đó đủ căn cứ xác định tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và bà N ngày 27/11/2017, bà S là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39 xã TA và có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và bà N được lập tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và được công chứng đúng quy định pháp luật, có bà Cao Thị Mỹ V làm chứng việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, xác định nội dung và hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà S và bà N đã được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Xét lý do nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà S và bà N: Bà S cho rằng bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng bà không biết đó là hợp đồng tặng cho mà nghĩ là ký giấy tờ để bà Non làm thủ tục vay ngân hàng, tại thời điểm ký hợp đồng sức khỏe bà Sét không đảm bảo, tinh thần không đủ tỉnh táo, minh mẫn. Xét thấy, theo nội dung của hợp đồng cũng như lời chứng của công chứng viên đều thể hiện việc các bên lập và ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 là hoàn toàn tự nguyện, toàn bộ nội dung hợp đồng đã được người làm chứng bà Cao Thị Mỹ V đọc lại cho bà S nghe, bà S đồng ý nội dung hợp đồng và ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên và người làm chứng. Bà S cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên sức khỏe bà không đảm bảo và bà bị bà N lừa dối, ép buộc, về phía bà N không thừa nhận, bà S không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017, bà S không minh mẫn, tỉnh táo và bị bà N lừa dối, ép buộc. Mặt khác, kèm theo đơn kháng cáo ngày 16/12/2021 đại diện theo ủy quyền của bà S cung cấp tờ di chúc đề ngày 19/01/2020 thể hiện bà S lập di chúc để lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa

số 255, tờ bản đồ số 39 xã TA cho các con, bà S đã ký tên, điểm chỉ và có 02 người làm chứng ký tên, tại phiên tòa bà N, bà E đại diện theo ủy quyền của bà S xác định vào thời điểm lập di chúc ngày 19/01/2020 bà Sết khỏe mạnh, tinh táo và minh mẫn, từ đó cho thấy thời điểm ngày 19/01/2020 bà S vẫn còn mạnh khỏe, tinh táo và minh mẫn, do đó lời khai trước đó của đại diện theo ủy quyền bà S tại cấp sơ thẩm cho rằng vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 bà S đã lớn tuổi, sức khỏe không đảm bảo, không còn tinh táo, minh mẫn là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà S không biết đọc, không biết viết nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 là vô hiệu do vi phạm Luật công chứng, xét thấy, qua chứng cứ có tại hồ sơ vụ án là biên bản lấy lời khai người đại diện của bà S là bà E ngày 03/6/2020 (BL 32), biên bản đối chất ngày 18/5/2021 (BL 158) và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là tờ di chúc ngày 19/01/2020 thể hiện bà S biết đọc và biết viết, mặt khác hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 thể hiện có cả người làm chứng là bà Cao Thị Mỹ V ký tên làm chứng việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và bà N, vì vậy, lời trình bày này của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở.

Từ những chứng cứ đã phân tích ở trên đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, vì vậy cấp sơ thẩm đã giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S nên cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà S phải chịu chi phí sao lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản 22.054.000đ (hai mươi hai triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng) là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, vì vậy phần kháng cáo này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà S là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Án phí phúc thẩm: Bà S là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nhưng cấp sơ thẩm lại thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà S là không đúng quy định pháp luật, vì vậy rút kinh nghiệm đối với cấp

sơ thẩm phần này và hoàn trả bà S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Sét; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, khoản 2 Điều 244, 266, 271, 273, khoản 2, 3 Điều 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 385, 401, 457, 459 Bộ luật dân sự;

- 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, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N, được công chứng tại Phòng công chứng số 4 - tỉnh Đồng Nai, số công chứng 15465/2017, quyền số 26/2017TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 874 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 39 xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại quyền sử dụng đất diện tích 874m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã TA, huyện LT, tỉnh ĐN.

+ Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu chi phí sao lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 22.054.000đ (hai mươi hai triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng). (Bà S đã nộp xong chi phí tố tụng)

+ Về án phí: Bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả bà S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005359 ngày 24/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LT, tỉnh ĐN.

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 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

(Đã ký)

**Nguyễn Trung Hưng**

**Trương Thị Thảo**

**Võ Văn Toàn**