

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN B  
TỈNH L**

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

Bản án số: 48/2022/DS-ST

Ngày: 09-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất,  
hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, phân  
chia thừa kế

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Miên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Cao

2. Ông Nguyễn Ngọc Ân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Quyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh L tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Bà Hồ Thị E, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 147 ấp C, xã M, huyện C, tỉnh L.

1.2. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1944;

Địa chỉ: số 129/96 N, phường 7, quận G, Thành phố H.

*2. Bị đơn:*

Bà Hồ Thị A, sinh năm 1951; Địa chỉ: ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L.

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

3.1. Ông Hoàng Ngọc T1, sinh năm 1940; Địa chỉ: ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L.

3.2. Bà Hoàng Thị Nam P, sinh năm 1990;

3.3. Ông Phạm Châu P1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L.

3.4. Bà Trần Thị Mai P2, sinh năm 1981;

3.5. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

3.6. Văn phòng công chứng B;

Địa chỉ: số 154-155 N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh L.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Tấn T1 – Trưởng Văn phòng.

3.7. Văn phòng công chứng Phạm Thị H;

Địa chỉ: số 404 N, Phường 3, thành phố T, tỉnh L.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Phạm Thị H – Trưởng Văn phòng.

3.8. Bà Nguyễn Thị D;

3.9. Ông Hồ Văn N1;

3.10. Bà Hồ Thị B;

3.11. Bà Hồ Thị P3;

3.12. Bà Hồ Thị P4;

3.13. Ông Hồ Văn B1;

3.14. Ông Hồ Văn P5;

3.15. Ông Hồ Văn S;

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L.

3.16. Bà Phan Thị V;

3.17. Ông Hồ Văn D1;

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã B, huyện B, tỉnh L.

3.18. Bà Hồ Thị Cẩm H1;

Địa chỉ: ấp 3, xã B, huyện B, tỉnh L

3.19. Ông Hồ Văn S1;

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh L.

3.20. Ông Hồ Văn Đ;

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh L.

3.21. Ông Hồ Văn N2;

3.22. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1945;

3.23. Ông Hồ Hoàng N4, sinh năm 1976;

3.24. Bà Hồ Thị Mỹ T2, sinh năm 1978;

3.25. Ông Hồ Hoàng H2, sinh năm 1975;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N3, ông N4, bà T2: Ông Hồ Hoàng H2, sinh năm 1975 (theo giấy ủy quyền ngày 12-8-2019);*

Cùng địa chỉ: số 384/19 khu phố B, Phường 4, thành phố T, tỉnh L.

3.26. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1942; Địa chỉ: ấp 6, xã N, huyện B, tỉnh L.

3.27. Bà Mai Thị Thanh D2, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp 6, xã N, huyện B, tỉnh L.

3.28. Ủy ban nhân dân xã N.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thanh P6 – Chủ tịch.*

(Bà E và bà T có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 08-4-2019; Đơn khởi kiện bổ sung lần 01 ngày 23-7-2020; Đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 12-11-2021; Biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Thị E trình bày:*

Mẹ bà E là Nguyễn Thị S2 (sinh năm 1915, chết ngày 20/6/2008), có chồng là Hồ Văn T3 (sinh năm 1915 chết năm 1996). Bà S2, ông T3 có 7 người con gồm: (1) ông Hồ Văn T4 (sinh năm 1935, chết năm 1972, trước khi chết ông T4 có vợ là bà Nguyễn Thị D, ông T4 và bà D có 7 người con là ông Hồ Văn N1, bà Hồ Thị B, bà Hồ Thị P3, bà Hồ Thị P4, ông Hồ Văn B1, ông Hồ Văn P5, ông Hồ Văn S); (2) ông Hồ Văn M1 (sinh năm 1936, chết năm 1971, trước khi chết ông M1 có vợ là bà Phan Thị V, ông Mực và bà Việc có 5 người con là ông Hồ Văn S1, ông Hồ Văn D1, ông Hồ Văn N2, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Thị Cẩm H); (3) ông Hồ Văn S3 (sinh năm 1937, mất năm 2003, trước khi chết ông S3 có vợ là bà Nguyễn Thị N3, ông S3 và bà N3 có 3 người con là ông Hồ Văn H2, ông Hồ Hải N4, bà Hồ Thị Mỹ T2); (4) bà Hồ Thị M; (5) bà Hồ Thị T, (6) bà Hồ Thị A, (7) bà Hồ Thị E.

Khi còn sống, bà S2 là chủ sử dụng diện tích 19.089m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất 121 (diện tích 6.883m<sup>2</sup>), 583 (diện tích 701m<sup>2</sup>), 748 (diện tích 795m<sup>2</sup>), 772 (diện tích 5.013m<sup>2</sup>), 852 (diện tích 5.697m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 3, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0813 được UBND huyện B cấp ngày 17-3-1997.

Ngày 15-4-2003, bà S2 lập hai bản di chúc, trong đó một bản có nội dung để lại cho bà Hồ Thị E diện tích 2000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L; một bản có nội dung: để lại cho bà Hồ Thị T diện tích 2000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L.

Hai bản Di chúc đều được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N.

Ngày 05-12-2007, bà S2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích 19.089m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất 121, 583, 748, 772, 852 tờ bản đồ số 3, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L cho bà Hồ Thị A, hợp đồng được UBND xã N, huyện B chứng thực ngày 05-12-2007. Ngày 30-01-2008 bà Hồ Thị A được cấp nhật chính lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20-6-2008, bà Nguyễn Thị S2 chết. Bà E đã nhiều lần yêu cầu bà A phân chia theo di chúc cho bà phần đất 2.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 852, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh L nhưng bà A không đồng ý.

Năm 2010, bà A làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên theo chính sách nâng tỷ lệ bản đồ. Theo đó, thửa 852 (diện tích 5.697m<sup>2</sup>), được đổi thành thửa 311 (diện tích 5.758,2m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 014960 ngày 20-12-2010. Ngày 07-8-2015 bà A tặng cho con gái là Hoàng Thị Nam P, năm 2019 bà Nam Phương chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mai P2, sau đó bà Mai P2 chuyển quyền cho chồng là Trần Hoàng N thửa 624 (diện tích 4758,2m<sup>2</sup>, tách từ thửa 311). Sau đó ông N chuyển nhượng cho bà Mai Thị Thanh D2 thửa 631 (diện tích 2000m<sup>2</sup>, tách từ thửa 624) và chuyển nhượng cho bà Thái Thị B2 thửa 624 còn lại (diện tích 2758,2m<sup>2</sup>). Ngày 05-12-2019 bà D1 và bà B2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S2 với bà Hồ Thị A được chứng thực ngày 05-12-2007 tại UBND xã N đối với phần đất 2000m<sup>2</sup> thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 cũ (nay là thửa 631, tờ bản đồ số 6), tại xã N, huyện B, tỉnh L. Vì phần đất này bà S2 đã lập di chúc để lại cho bà E. Hơn nữa, thời điểm tặng cho thì bà S2 đã 92 tuổi, sức khỏe yếu và không thể đi lại, không còn minh mẫn, thường xuyên có tình trạng nhầm lẫn. Thời điểm bà S2 điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho đất cho bà A đến lúc bà S2 chết chỉ khoảng 6 tháng nên hợp đồng Tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S2 và bà A là không hợp pháp.

- Yêu cầu công nhận “TỜ DI CHỨC” của bà Nguyễn Thị S2 ngày 15-4-2003 về việc bà S2 để lại di chúc cho bà 2.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 cũ (nay là thửa 631, tờ bản đồ số 6), tại xã N, huyện B, tỉnh L). Yêu cầu bà Hồ Thị A phải có trách nhiệm trả lại bằng giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá.

Bà E yêu cầu rút hết các yêu cầu khởi kiện còn lại và không yêu cầu gì khác.

*Tại đơn khởi kiện ngày 11-6-2019 (nộp ngày 29-9-2020) và Đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 12-11-2021; Biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Thị T trình bày:*

Bà T thống nhất như lời trình bày của bà Hồ Thị E về thời điểm bà S2 chết, quan hệ nhân thân, hàng thừa kế của bà S2. Bà S2 chết có để lại hai bản di

chúc cho bà và bà E nhưng sau đó lại tặng cho quyền sử dụng đất cho bà A và quá trình biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 852 như bà E trình bày.

Bà T cho rằng ngày 15-4-2003, bà S2 lập di chúc để lại cho bà T diện tích 2000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L nhưng ngày 05-12-2007 bà S2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà A bao gồm luôn cả phần đất bà S2 lập di chúc lại cho bà là không đúng. Hơn nữa, thời điểm tặng cho thì bà S2 đã 92 tuổi, sức khỏe yếu và không thể đi lại, không còn minh mẫn, thường xuyên có tình trạng nhầm lẫn. Thời điểm bà S2 điếm chỉ vào hợp đồng tặng cho đất cho bà A đến lúc bà S2 chết chỉ khoảng 6 tháng nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S2 và bà A là không hợp pháp. Tuy nhiên, hiện nay thửa đất này đã chuyển tên qua nhiều người nên bà không yêu cầu xem xét giải quyết đối với các giao dịch phát sinh đối với thửa 852 cũ nữa mà chỉ yêu cầu xem xét giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S2 với bà Hồ Thị A được chứng thực ngày 05-12-2007 tại UBND xã N đối với phần đất 2000m<sup>2</sup> thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 cũ (nay là thửa 624, tờ bản đồ số 6), tại xã N, huyện B, tỉnh L.

- Yêu cầu công nhận “TỜ DI CHỨC” của bà Nguyễn Thị S2 ngày 15-4-2003 về việc bà S2 để lại di chúc cho bà T 2.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 cũ (nay là một phần thửa 624, tờ bản đồ số 6), tại xã N, huyện B, tỉnh L. Yêu cầu bà Hồ Thị A phải có trách nhiệm trả lại cho bà T giá trị quyền sử dụng đất phần này theo chứng thư thẩm định giá.

Bà T yêu cầu rút hết các yêu cầu khởi kiện còn lại và không yêu cầu gì khác.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19-11-2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai P2 trình bày:*

Bà P2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1 thửa 233, 250, 311, tờ bản đồ số 6, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H ngày 09-5-2019, số công chứng 4845 quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó bà P2 đã chuyển quyền lại cho người khác nên hiện nay bà không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này. Việc bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Hai bên đã giao tiền, nhận đất và đã thực hiện xong Hợp đồng. Bà không yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N trình bày tại công văn số 772/UBND-TP ngày 27-10-2020:*

Vào ngày 05-12-2007 bà Nguyễn Thị S2 có đến UBND xã N chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm các thửa đất số 121, 583, 748, 772, 852, tờ bản đồ số 2, xã N cho bà Hồ Thị A theo số chứng thực số 422 ngày 05-12-2017, vào thời điểm chứng thực bà S2 minh mẫn, sáng suốt và thể hiện ý chí của mình không bị ai đe dọa hay ép buộc (lưu tại trang số 14, quyền số

02/TP/CGSCT/HĐGD). Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị H trình bày tại công văn số 124/CV-VPCCPTH ngày 13-10-2021:*

Văn phòng công chứng Phạm Thị H đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hồ sơ số 4845, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-5-2019 giữa bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1 với bà Trần Thị Mai P2 đối với các thửa đất 233, 250, 311, tờ bản đồ số 6, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L. Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục về công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngoài ra Văn phòng công chứng còn yêu cầu được giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B có công văn trình bày ngày 25-10-2021:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 5988 quyền 01-2016-TP/CCSCC/HĐGD ngày 06-12-2016 đối với quyền sử dụng 11.574,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 233; 250; 311, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD014842; BD014961; BD014960, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03796; CH01940; CH01939 do UBND huyện B, tỉnh L cấp ngày 20-12-2010 là hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Việc bà Hồ Thị E tranh chấp và yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho, huỷ Hợp đồng chuyển nhượng do có tranh chấp về thừa kế (nếu có) việc đó Văn phòng công chứng Bến Lức không biết được do bà Hồ Thị A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên bà Hồ Thị A có quyền của người sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai. Ngoài ra các bên có thỏa thuận khác, hay gian dối trong việc thừa kế ... Văn phòng công chứng không thể biết. Văn phòng công chứng Bến Lức yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn D1, bà Phan Thị V, bà Hồ Thị Cẩm H:* Thống nhất về thời điểm chết của bà S2, nhân thân hàng thừa kế của bà S2. Bà S2 chết do bệnh già, trước khi chết còn minh mẫn. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà E và bà T thì các ông bà không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án. Ngoài ra các ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn N1, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn B1, bà Hồ Thị M, ông Hồ Văn S1, Nguyễn Hoàng N, ông Hồ Hoàng H2:* Các đương sự có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt nhưng không có văn bản trình bày ý kiến và không có bản tự khai.

*Bị đơn Hồ Thị A, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc T1, bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1, bà Nguyễn Thị D, bà Hồ Thị B, bà Hồ Thị P4, bà Hồ Thị P3, ông Hồ Văn P5, ông Hồ Văn S, ông Hồ Văn N1, bà Mai Thị Thanh D2,* đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá

trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến và bản tự khai.

Tại phiên tòa, bà T và bà E vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu và trình bày của mình.

Các đương sự cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử ở các cấp. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

*Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự thấy rằng:

Ngày 05-12-2007 bà S2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị A đối với các thửa đất 583, 748, 772, 852 tờ bản đồ số 3, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L được UBND xã N, huyện B chứng thực ngày 05-12-2007 là phù hợp quy định pháp luật về hình thức. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện B, bà E xác định bà S2 lớn tuổi, khi bước xuống bậc thềm thì chóng mặt, té rồi chết chứ trước khi chết mẹ của bà không bị bệnh gì, vẫn còn minh mẫn, tỉnh táo. Tại biên bản lấy lời khai ngày 15-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện B, bà T xác định bà S2 lớn tuổi, khi bước xuống bậc thềm thì chóng mặt, té rồi chết chứ trước khi chết mẹ của bà không bị bệnh gì, chỉ bệnh già, lãng tai, đi lại khó khăn. UBND xã N có văn bản số 772/UBND-TP ngày 27-10-2020 thể hiện "...Ngày 05/12/2007 bà Nguyễn Thị S2 có đến UBND xã N chứng thực hợp đồng tặng cho QSD đất các thửa 121, 583, 748, 772, 852 tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp 2, xã N do bà Hồ Thị A theo số chứng thực 442 ngày 05/12/2007, thời điểm chứng thực bà Nguyễn Thị S2 minh mẫn, sáng suốt và thể hiện ý chí của mình không ai đe dọa ép buộc...". Bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30-01-2008. Do đó việc tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Bà E và bà T cho rằng bà S2 lập hợp đồng tặng cho luôn cả phần đất đã để lại di chúc cho các bà là không đúng và không hợp pháp, tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho bà S2 đã lớn tuổi, không còn minh mẫn, sáng suốt nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà E và bà T.

Đối với yêu cầu công nhận "TỜ DI CHỨC" và buộc bà Hồ Thị A trả giá trị quyền sử dụng đất của 2.000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 631 và 624, tờ bản đồ số 6 (một phần thửa 852, tờ bản đồ số 3 cũ):

Theo nội dung hai "TỜ DI CHỨC" thì bà Nguyễn Thị S2 để lại cho bà Hồ Thị E và bà Hồ Thị T mỗi người diện tích 2.000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ

số 03, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L được UBND xã N, huyện B chứng thực cùng ngày.

Bà S2 chết ngày 20-6-2008. Thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết. Tuy nhiên, thửa 852 đã được bà Nguyễn Thị S2 tặng cho bà Hồ Thị A ngày 05/12/2007 và bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên thửa đất này không còn là di sản. Do đó, hai “TỜ DI CHỨC” cùng ngày 15/4/2003 của bà Nguyễn Thị S2 bị vô hiệu. Yêu cầu khởi kiện của bà E, bà T là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà E, bà T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai đề nghị Hội đồng xét xử xét xử giải quyết: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bà E, bà T về việc: (1) Yêu cầu hủy Hợp đồng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị A với bà Hoàng Thị Nam P đối với các thửa đất 233, 250, 311, tờ bản đồ số 6, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 06-12-2016. (2) Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1 với bà Trần Thị Mai P2 đối với các thửa đất 233, 250, 311, tờ bản đồ số 6, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H ngày 09-5-2019. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của bà E và bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

#### ***Về thẩm quyền, phạm vi giải quyết và thủ tục tố tụng:***

[1] Bà Hồ Thị E và bà Hồ Thị T khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện B giải quyết hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, phân chia thừa kế theo di chúc. Căn cứ Điều 26; Điểm a, Khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, phân chia thừa kế*”, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Mai P2, ông Nguyễn Hoàng N, ông Hồ Văn D1, bà Phan Thị V1, bà Hồ Thị Cẩm H, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn S1, ông Hồ Văn N1, ông Hồ Văn B1, bà Hồ Thị M, ông Hồ Hoàng H2 và Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã N, Văn phòng công chứng Phạm Thị H, Văn phòng công chứng B có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Bị đơn Hồ Thị A, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc T1, bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1, bà Nguyễn Thị D, bà Hồ Thị B, bà Hồ Thị P4, bà Hồ Thị P3, ông Hồ Văn P5, ông Hồ Văn S, ông Hồ Văn N2, bà Mai Thị Thanh D2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt những đương sự này.

[3] Về thời hiệu: Không có đương sự nào yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét về thời hiệu.

[4] Về việc rút yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ngày 08-4-2019; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23-7-2020 của bà Hồ Thị E và tại đơn khởi kiện ngày 11-6-2019 của bà Hồ Thị T có yêu cầu: (1) Hủy Hợp đồng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị A với bà Hoàng Thị Nam P được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 06-12-2016, số công chứng 5988 quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD. (2) Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1 với bà Trần Thị Mai P2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H ngày 09-5-2019, số công chứng 4845 quyển số 05-TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 12-11-2021 và tại phiên tòa, bà E và bà T yêu cầu rút đơn khởi kiện đối với các yêu cầu này. Xét thấy, việc rút đơn của bà E và bà T là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nên được Tòa án chấp nhận theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện này.

[5] Về phạm vi khởi kiện:

Tại phiên tòa, bà E và bà T xác định chỉ yêu cầu: Xem xét hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S2 với bà Hồ Thị A được chứng thực ngày 05-12-2007 tại UBND xã N đối với phần đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 cũ (nay là thửa 631, một phần thửa 624 tờ bản đồ số 6), tại xã N, huyện B, tỉnh L; Yêu cầu công nhận hai bản “TỜ DI CHÚC” của bà Nguyễn Thị S2 ngày 15-4-2003 và yêu cầu bà Hồ Thị A phải có trách nhiệm trả lại cho bà E, bà T mỗi người giá trị quyền sử dụng đất 2.000m<sup>2</sup> theo chứng thư thẩm định giá. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà E và bà T.

***Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị E và bà Hồ Thị T:***

[6] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[6.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S2 với bà Hồ Thị A được UBND xã N chứng thực theo số chứng thực 442 ngày 05-12-2007 đã tuân thủ quy định pháp luật về hình thức hợp đồng theo Điều 122, Điều 124, Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà E và bà T đều xác định toàn bộ 19.089m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất 121, 583, 748, 772, 852 tờ bản đồ số 3, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0813 được UBND huyện B cấp ngày 17-3-1997 là tài sản riêng của bà S2 nên bà S2 có toàn quyền định đoạt. Ủy ban nhân dân xã N xác định thời điểm chứng thực bà Nguyễn Thị S2 minh mẫn, sáng suốt và thể hiện ý chí của mình không ai đe dọa ép buộc. Tại Biên bản lấy lời khai bà Hồ Thị E ngày 12-11-2021, Biên bản

lấy lời khai bà Hồ Thị T ngày 15-11-2021 và tại phiên tòa, bà E và bà T đều thừa nhận bà S2 chết do bệnh già, trước khi chết bà S2 không mắc bệnh gì, không bị cơ quan có thẩm quyền tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, chỉ hơi lãng tai, đi lại khó khăn và vẫn còn minh mẫn, trước khi bà S2 chết thì bà S2 có nói với bà E về việc đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị A. Do đó, có cơ sở xác định việc bà S2 tặng cho bà A là hoàn toàn tự nguyện. Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai thì *“việc tặng cho có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*. Ngày 30-01-2008 bà Hồ Thị A được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc tặng cho giữa bà S2 với bà A đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 30-01-2008.

[6.2] Tại đơn khởi kiện bà E và bà T cho rằng khi ký hợp đồng bà S2 không còn minh mẫn và có thể bị lừa dối nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra bà E và bà T còn cho rằng bà S2 đã để lại di chúc cho hai bà một phần thừa 852 nhưng sau đó lại tặng cho bà A là không đúng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 611, Điều 624, Điều 640 và Điều 643 Bộ luật Dân sự thì *“Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết, người lập di chúc có thể sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc vào bất cứ lúc nào và có hiệu lực từ thời điểm người có tài sản chết”*. Như vậy, thời điểm bà S2 tặng cho bà A thì Di chúc chưa có hiệu lực và bà S2 có quyền tự định đoạt đối với tài sản của chính mình nên việc bà S2 đã lập Di chúc không phải là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng.

[6.3] Từ các nhận định, tình tiết tại mục [6.1] và [6.2] có cơ sở không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S2 với bà Hồ Thị A chứng thực ngày 05-12-2007 theo yêu cầu khởi kiện của bà E và bà T.

[7] Đối với yêu cầu của bà E và bà T về việc công nhận hiệu lực Di chúc và yêu cầu phân chia thừa kế buộc bà A trả cho mỗi người giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2.000m<sup>2</sup> theo Chứng thư thẩm định giá:

[7.1] Hai bản “TỜ DI CHỨC” ngày 15-4-2003 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ghi vào sổ lưu quyền số 01, trang số 4, số thứ tự 22 và 20 nên là di chúc hợp pháp theo quy định tại Điều 630 và Điều 635 Bộ luật Dân sự.

[7.2] Nội dung hai bản “TỜ DI CHỨC” là: Bà Nguyễn Thị S2 để lại cho bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị E mỗi người diện tích 2.000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tại ấp 2, xã N, huyện B, tỉnh L. Tuy nhiên, thửa đất 852 này bà S2 đã tặng cho bà Hồ Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-12-2007 và việc tặng cho đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 30-01-2008 như đã nhận định tại mục [6.1]. Do đó, tại thời điểm mở thừa kế (ngày bà S2 chết) là ngày 20-6-2008 thì thửa 852 không còn là di sản của bà S2. Theo quy định tại khoản 3 Điều 643 Bộ luật Dân sự: *“Di chúc không có hiệu lực nếu di sản để lại cho người thừa kế không còn vào thời điểm mở thừa kế”*. Nên hai bản “TỜ DI CHỨC” ngày 15-4-2003 của bà Nguyễn Thị S2 không có hiệu lực. Do đó, yêu cầu của bà E và bà T về việc công nhận Di chúc và phân chia thừa kế buộc bà A

trả giá trị quyền sử dụng đất 2.000m<sup>2</sup> theo Chứng thư thẩm định giá là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất từ bà A sang cho bà Nam Phương; từ bà Nam P sang bà Mai P2 và những giao dịch sau các đương sự không yêu cầu xem xét nên Tòa án không xem xét.

[9] Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 33.550.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Bà E và bà T mỗi người chịu ½ chi phí là 16.775.000 đồng (Bằng chữ: Mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

[10] Về án phí: bà E và bà T trên 60 tuổi thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009, có đơn yêu cầu được miễn án phí nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 5, Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 71, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 457, Điều 458, Điều 459, Điều 611, Điều 612, Điều 624, Điều 640, Điều 643, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 100, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị E và bà Hồ Thị T về việc:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị A với bà Hoàng Thị Nam P đối được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 06-12-2016, số công chứng 5988 quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Nam P, ông Phạm Châu P1 với bà Trần Thị Mai P2 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H ngày 09-5-2019, số công chứng 4845 quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị E và bà Hồ Thị T về việc: hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S2 với bà Hồ Thị A được chứng thực ngày 05-12-2007 tại UBND xã N và yêu cầu phân chia thừa kế theo di chúc.

2.1. Bản “TỜ DI CHỨC” ngày 15-4-2003 của bà Nguyễn Thị S2 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ghi vào sổ lưu quyền số 01, trang số 4, số thứ tự 22 không có hiệu lực.

2.2. Bản “TỜ DI CHỨC” ngày 15-4-2003 của bà Nguyễn Thị S2 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ghi vào sổ lưu quyền số 01, trang số 4, số thứ tự 20 không có hiệu lực.

3. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 33.550.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Bà E và bà T mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí là 16.775.000 đồng (Bằng chữ: Mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T và bà E được miễn án phí.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ theo quy định tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TAND tỉnh L;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Lưu HS, Lưu án văn.

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

**Hồ Thị Miên**