

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 41/2021/DS-ST

Ngày: 24-8-2021

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 THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim L1.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đỗ Thanh Đình.
2. Bà Nguyễn Thị Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Quỳnh Nương, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 507/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị C; sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Thôn Tân A, xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Chỗ ở hiện nay: Số nhà 207/51/3 đường Hồ Ngọc L, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C: Ông Huỳnh Ngọc Á, sinh năm: 1975, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 23-12-2020. Địa chỉ: Số 943 đường Quang T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ông Á có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Cụ Phạm Thị D, sinh năm 1945; có mặt.

- Ông Lê Văn X, sinh năm 1971; có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn Tân A, xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1954; địa chỉ: Lô 103 đường 2B, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Tấn T (tên gọi khác Đ), sinh năm 1955; địa chỉ: Lô 15, Ô 19, Đông Muong, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 6, Hà Ra, phường Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. T2 trú tại: Tổ 11, ấp Long Phú, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Có đơn xin vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1978; trú tại: Xóm 4, thôn Hòa Tân, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Tân Hy 2, xã Bình Đông, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

3.6 Bà Lâm Thị S, sinh năm: 1970; địa chỉ: Thôn Tân An, xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

3.7. Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Ngọc H, chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Át trình bày:*

Cụ Nguyễn Tấn L1 có 02 người vợ. Cụ Nguyễn Tấn L1 kết hôn với cụ Phạm Thị L2 (cụ L2 chết 1976), cụ L1 và cụ L2 có 04 người con chung là bà Nguyễn Thị X1, Nguyễn Tấn T (Đ), bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị C. Sau khi cụ L2 chết, năm 1978 cụ Nguyễn Tấn L1 kết hôn với cụ Phạm Thị D, sinh được 02 người con chung là Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị L. Cụ Nguyễn Tấn L1 chết năm 1999, khi chết không để lại di chúc, người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1, gồm: Vợ là cụ Phạm Thị D, các con Nguyễn Thị X1, Nguyễn Tấn T (Đ), Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị L. Cụ L1 và cụ D có T sản chung là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03 tại xã Nghĩa A. Năm 1996, Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 3, diện tích 440m<sup>2</sup> đứng tên cụ Nguyễn Tấn L1.

Năm 1999 cụ L1 chết, đến năm 2007 cụ D xin đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cụ Phạm Thị D. Ngày 10-5-2007, Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa ban hành Quyết định về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 13-02-1996 đứng tên cụ Nguyễn Tấn L1 đã bị nhầm diện tích và nay cụ L1 đã chết nên xin đổi tên là cụ Phạm Thị D. Ngày 11-

5-2007, cụ Phạm Thị D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh D1 diện tích  $117m^2$  thuộc một phần diện tích đất của thửa 273, tờ bản đồ số 03. Diện tích còn lại, ngày 26-5-2008 cụ D tách thành hai thửa, gồm: Thửa 930, tờ bản đồ số 03, diện tích  $79m^2$  (bán cho ông Đinh Văn T) và thửa đất số 931 tờ bản đồ số 03, diện tích  $85m^2$ . Năm 2011, cụ D xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 931 biến động thành thửa 296, tờ bản đồ số 09, diện tích  $80,1m^2$  tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (viết là thửa đất số 296). Bà Nguyễn Thị C không có ý kiến, tranh chấp gì đối với phần đất cụ Phạm Thị D đã bán cho ông Trần Minh D1 và ông Đinh Văn T.

Năm 2017, cụ Phạm Thị D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cho con trai riêng của cụ D là ông Lê Văn X toàn bộ thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9 tại xã Nghĩa A, diện tích  $80,1m^2$ ; theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 375, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng ngày 11/3/2017. Vì nguồn gốc của thửa đất số 296 là T sản chung của cụ Phạm Thị D và cụ Nguyễn Tấn L1. Năm 2017, cụ D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Lê Văn X không có sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Tấn L1.

Nay, bà Nguyễn Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D với ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, diện tích  $80,1m^2$  tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng số 375, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2017 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị C không yêu cầu giải quyết hậu quả tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, không yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Tấn L1, không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Phạm Thị D.

#### ***Bị đơn cụ Phạm Thị D trình bày:***

Về mối quan hệ huyết thống, quan hệ hôn nhân đúng như người đại diện của nguyên đơn trình bày. Ông Lê Văn X là con riêng của cụ D trước khi kết hôn với cụ Nguyễn Tấn L1. Về nguồn gốc của thửa đất số 296 các bên đang tranh chấp cụ Phạm Thị D thống nhất như nguyên đơn trình bày.

Về nguồn gốc thửa đất: Cụ D và cụ L1 có T sản chung là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03, diện tích  $440m^2$  tại thôn Tân A, xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 1996, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Nguyễn Tấn L1. Năm 1999, cụ L1 chết, không để lại di chúc, đến năm 2007 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp năm 1996 đứng tên cụ L1 đã nhầm diện tích và cụ L1 đã chết xin đổi tên sang Phạm Thị D và điều chỉnh diện tích của thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03 là  $281m^2$ .

Năm 2007, cụ D chuyển nhượng diện tích  $117m^2$  đất, thuộc một phần thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03, tại thôn Tân An, xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Trần Minh D1. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 273 nêu trên, cụ D làm thủ tục xin tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 931, diện tích  $85m^2$  và thửa đất số 930, diện tích  $79m^2$ . Sau đó, cụ D cho 02 con

Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị L thừa đất số 930, diện tích 79m<sup>2</sup> và bà B, bà L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Văn T.

Đến năm 2011, cụ D cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 931 biến động thành thửa đất số 296 nên thửa đất số 296 các bên đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần của thửa đất số 273 nêu trên. Ngày 11-3-2017, cụ Phạm Thị D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản trên đất của thửa đất số 296 cho con là ông Lê Văn X với giá 350.000.000 đồng, vợ cH ông X, bà S đã đưa đủ 350.000.000 đồng nhưng vì mẹ con nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Khi cụ D chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn X thì thông qua bà Nguyễn Thị B để bà B L hệ với các người con đời trước của cụ Nguyễn Tấn L1 nên các con đời trước của cụ L1 đều biết và thống nhất việc cụ D chuyển nhượng thửa đất trên cho ông X. Cụ D sử dụng số tiền trên để chữa bệnh khoảng 70 đến 80 triệu đồng. Số tiền còn lại cụ D cho các con Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị X1, Nguyễn Thị T2 và Nguyễn Thị C mỗi người 5.000.000 đồng, cho Nguyễn Thị B và Nguyễn Tấn T mỗi người 20.000.000 đồng và số tiền còn lại dùng để chi phí sinh hoạt ăn uống hằng ngày. Tuy nhiên, cụ D không trực tiếp đưa tiền cho các con L, X1, T, T2, C mà đưa cho Nguyễn Thị B để bà B đưa lại cho các con. Việc đưa tiền cho bà B không có giấy tờ gì. Nhưng khoảng một thời gian sau, bà B nói với cụ D các ông T, bà C, bà T2, bà X1 không nhận tiền nên cụ D bảo bà B cứ giữ số tiền này để chữa bệnh. Cụ D không tranh chấp số tiền này với bà B.

Nay, bà Nguyễn Thị C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng số 375, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-3-2017 là vô hiệu, cụ Phạm Thị D không đồng ý. Cụ D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông Lê Văn X yêu cầu cụ D trả lại cho vợ cH ông X số tiền 350.000.000 đồng, cụ D không đồng ý.

***Bị đơn ông Lê Văn X trình bày:***

Năm 2017, mẹ ông Lê Văn X là cụ Phạm Thị D chuyển nhượng cho ông X thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền 350.000.000 đồng nhưng vì mẹ con nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Lúc đầu, vợ cH ông X đưa lần cho cụ D số tiền 150.000.000 đồng, sau đó đưa tiếp đủ số tiền 350.000.000 đồng.

Việc cụ Phạm Thị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09 tại xã Nghĩa A, thành phố Q thì ông Lê Văn X đã gọi bà Nguyễn Thị B về nhà ông X để nói chuyện và bà B là người nhận lời thông báo cho những người con của cụ Nguyễn Tấn L1 và bà B thông báo những người trên đều đồng ý, do tin tưởng bà B khi bà B nói bà C, ông T, bà T2, bà X1 đã đồng ý việc cụ D bán thửa đất số 296 cho ông Lê Văn X nên ông X mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền cho cụ D. Sau này, bà B mới thông báo là

các anh, chị con đời trước của cụ L1 không đồng ý việc cụ D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X nhưng khi đó thì cụ D và ông X đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định, khi ông X giao tiền cho cụ D có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị B. Cụ D đã trích một phần tiền có được do chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên để cho những người con của cụ Nguyễn Tấn L1 và bà B đã nhận số tiền trên để chuyển cho những người con của cụ Nguyễn Tấn L1.

Nay, bà Nguyễn Thị C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng số 375, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-3-2017 vô hiệu thì ông không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, ông X yêu cầu cụ Phạm Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn X, bà Lâm Thị S số tiền 350.000.000 đồng, ngoài ra ông Lê Văn X không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn T (Đ), bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị X1 trình bày:*

Về quan hệ huyết thống: Các ông, bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Quyền sử dụng đất thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được biến động từ thửa đất số 273 là T sản chung của cụ Nguyễn Tấn L1 và cụ Phạm Thị D. Năm 1999 cụ L1 chết, đến năm 2017 cụ D tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn X nhưng bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị T2 không biết. Đến khi bà Nguyễn Thị B thông báo và đưa tiền cho bà C cùng các anh chị em mỗi người 5.000.000 đồng và nói tiền mẹ cho thì các ông, bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Thị X1, Nguyễn Thị T2 không đồng ý và trả lại tiền cho bà Nguyễn Thị B. Nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi vô hiệu, ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị X1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất cụ Phạm Thị D đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh D1 và phần đất cụ D đã cho bà B, bà L và bà B, bà L đã chuyển nhượng cho ông Đinh Văn T thì ông T, bà T2, bà X1 không tranh chấp, khiếu nại gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Bà B thống nhất về quan hệ huyết thống và nguồn gốc của thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9 tại xã Nghĩa A như nguyên đơn trình bày. Bà B thống nhất với khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, là vô hiệu. Đối với trình bày của cụ D và ông X về việc bà là người chịu trách nhiệm thông báo cho các anh, chị con đời trước của cụ L1 về việc cụ D chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 296 là không đúng. Việc bàn bạc cụ D bán thửa đất trên cho ông X vào thời gian trước nhưng chưa có quyết định, đến ngày giỗ vợ đầu

của ông X thì cụ D và ông X nói việc cụ D chuyển nhượng thửa đất số 296 cho ông X nhưng lúc này cụ D và ông X đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xong rồi, dù bức xúc nhưng bà B vẫn đồng ý thông báo cho các anh, chị con đời trước của cụ L1 và chuyển tiền cụ D cho các anh chị, nhưng các anh chị không đồng ý việc cụ D chuyển nhượng thửa đất số 296 cho ông X và không nhận tiền, sau đó bà B thông báo cho cụ D biết, cụ D bảo cứ giữ tiền mà chữa bệnh, nên bà không đồng ý theo yêu cầu của ông X, yêu cầu cụ D trả lại cho ông X 350.000.000 đồng, bà B cũng không đồng ý trả lại tiền cho cụ D, bà B đã chi tiêu hết số tiền cụ D cho bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà L thống nhất về quan hệ huyết thống và nguồn gốc của thửa đất số 296 như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Thực tế việc cụ Phạm Thị D chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi cụ thể như thế nào thì bà Nguyễn Thị L không biết. Bà Nguyễn Thị L được bà Nguyễn Thị B (là chị ruột bà L) điện thoại thông báo cụ Phạm Thị D đã chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup>, tại xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Lê Văn X với số tiền là 350.000.000 đồng nhưng ông X đưa trước cho cụ Phạm Thị D số tiền 150.000.000 đồng. Bà L có nhận từ bà B số tiền do cụ Phạm Thị D cho từ việc bán đất cho ông Lê Văn X; cụ thể: cụ D cho bà L số tiền 5.000.000 đồng, cụ D cho hai con của bà L mỗi người 1.500.000 đồng, tổng cộng bà L nhận tiền của cụ D cho thông qua bà B là 8.000.000 đồng, cụ D có gửi tiền cho con đời trước của cụ Nguyễn Tấn L1 nhưng cụ thể bao nhiêu thì bà L không biết, số tiền còn lại cụ D chữa bệnh, chi tiêu và mua vàng đeo, hiện tại cụ D còn bao nhiêu tiền thì bà L không biết.

Nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X vô hiệu, bà L không đồng ý. Vì mẹ của bà đã già cần có người nương tựa, cụ D bán thửa đất trên cho ông Lê Văn X nhưng hiện nay cụ D cũng ở tại ngôi nhà này và có một số tiền để dưỡng già.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị S trình bày:*

Vợ chồng bà là Lâm Thị S và Lê Văn X có nhận chuyển nhượng thửa đất số 296 của cụ Phạm Thị D, số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, cụ D đã nhận đủ tiền, số tiền 350.000.000 đồng là T sản chung của bà S và ông X, vì mẹ con nên hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trường hợp Tòa tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì cụ D phải trả lại cho bà S và ông Lê Văn X số tiền 350.000.000 đồng.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn

chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ Phạm Thị D với bên nhận tặng cho ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9 xã Nghĩa A, thành phố Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng số 375, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2017, là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc cụ Phạm Thị D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn X và bà Lâm Thị S số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm, năm mươi triệu đồng). Về án phí: Ông Lê Văn X phải chịu án phí theo quy định. Cụ Phạm Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X vô hiệu, cụ D và ông X cư trú tại thôn Tân An, xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X1, ông Nguyễn Tấn T (Đ), bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Về hàng thừa kế theo pháp luật:

Các đương sự đều thừa nhận quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống: Cụ Nguyễn Tấn L1 có 02 người vợ. Cụ Nguyễn Tấn L1 kết hôn với cụ Phạm Thị L2 (cụ L2 chết 1976), cụ L1 và cụ L2 có 04 người con chung là Nguyễn Thị X1, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị C. Sau khi cụ L2 chết, năm 1978 cụ Nguyễn Tấn L1 kết hôn với cụ Phạm Thị D, vì quan hệ hôn nhân được xác lập

trước năm 1987 nên mặc dù không có Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn nhưng quan hệ hôn nhân của cụ L1 và cụ D vẫn được pháp luật công nhận là quan hệ hôn nhân hợp pháp. Sau khi kết hôn, cụ L1 và cụ D có được 02 người con chung là bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị L. Cụ Nguyễn Tấn L1 chết năm 1999, thời điểm mở thừa kế là năm 1999, khi chết cụ L1 không để lại di chúc, người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1, gồm: Vợ là cụ Phạm Thị D, các con là bà Nguyễn Thị X1, ông Nguyễn Tấn T (Đ), bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L.

[2.2] Về nguồn gốc đất: Các đương sự cũng đều thừa nhận, cụ Nguyễn Tấn L1 và cụ Phạm Thị D có T sản chung là thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03, diện tích 440m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 13-2-1996, cụ Nguyễn Tấn L1 được Ủy ban nhân dân huyện T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 273 nêu trên. Sau khi cụ L1 chết, năm 2007 cụ Phạm Thị D xin đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cụ Phạm Thị D. Ngày 10-5-2007, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 13-02-1996 đứng tên cụ Nguyễn Tấn L1 đã bị nhầm diện tích và nay cụ L1 đã chết nên xin đổi tên là cụ Phạm Thị D nên điều chỉnh diện tích còn 281m<sup>2</sup>. Ngày 11-5-2007, cụ Phạm Thị D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh D1 diện tích 117m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích đất của thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03. Diện tích còn lại của thửa đất số 273, ngày 26-5-2008 cụ Phạm Thị D tách thành hai thửa, gồm: Thửa 931, tờ bản đồ số 03, diện tích 85m<sup>2</sup> và thửa đất số 930 tờ bản đồ số 03, diện tích 79m<sup>2</sup> (năm 2008 cụ D chuyển nhượng cho ông Đinh Văn T). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh D, ông Đinh Văn T các đương sự trong vụ án đều thừa nhận đều biết nhưng không có ý kiến, tranh chấp gì. Năm 2011, cụ Phạm Thị D xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 931 biến động thành thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09, diện tích 80,1m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa A, thành phố Q (viết là thửa đất số 296), hiện nay các đương sự đang tranh chấp. Như vậy, thửa đất số 296 là T sản chung của cụ Nguyễn Tấn L1 và cụ Phạm Thị D trong thời kỳ hôn nhân. Đây là tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, trên thửa đất số 296 có một ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 30m<sup>2</sup>.

[2.3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C:* Hội đồng xét xử, xét thấy:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 296 là T sản chung hợp nhất của cụ Nguyễn Tấn L1 và cụ Phạm Thị D nên vợ chồng có quyền hưởng thụ và sử dụng ngang nhau. Cụ L1 chết năm 1999, không để lại di chúc nên 1/2 quyền sử dụng đất của thửa đất số 296 là di sản của cụ Nguyễn Tấn L1 để lại cho các đồng thừa kế, kể từ thời điểm cụ L1 chết, những người thừa kế của cụ L1 có các quyền về T sản do cụ L1 để lại, theo quy định tại Điều 637, Điều 639 Bộ luật dân sự 1995.

Sau khi cụ L1 chết, cụ D là người quản lý di sản của cụ L1 nhưng ngày 11-3-2017 cụ D lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn X (là con trai riêng của cụ D), cụ D đã tự định đoạt toàn bộ thửa đất số 296 mà không có sự đồng ý bằng văn bản của các đồng thừa kế của cụ L1, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của cụ L1 là vi phạm quy định tại Điều 15, Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, điểm b khoản 1 Điều 617 Bộ luật dân sự 2015.

Theo trình bày của bà X1, bà C, bà T2 và ông T, khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ D và ông X thì chưa có sự đồng ý của các ông, bà. Theo trình bày của bà B, bà L thì cụ D đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông X thì các bà mới được biết và nhận tiền đưa cho bà C, bà X1, bà T2 và ông T nhưng các ông, bà này không nhận. Ông X trình bày do tin tưởng bà B đã thông báo cho bà C, X1, T2 và ông T nên ông mới lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng sau này ông mới biết bà B thông báo cho những người này nhưng họ không đồng ý. Ông X và cụ D không có căn cứ chứng minh khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X được Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng ngày 11-3-2017 đối với thửa đất số 296 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Hơn nữa, theo trình bày của cụ Phạm Thị D, ông Lê Văn X, bà Lâm Thị S, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L thì mặc dù lập hợp đồng tặng cho nhưng ông X, bà S đã đưa cho cụ D số tiền 350.000.000 đồng và cụ D đã nhận đủ nhưng vì mẹ con nên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi nhận tiền cụ D có cho tiền các con, nên Hội đồng xét xử xét thấy bản chất của giao dịch dân sự này là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên lập hợp đồng tặng cho nhưng nhằm mục đích che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích, viện dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296 là vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Ông Lê Văn X, bà Lâm Thị S có ý kiến trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị D và ông Lê Văn X được Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng ngày 11-3-2017 đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 09 là vô hiệu, ông X và bà S yêu cầu cụ Phạm Thị D phải trả lại số tiền 350.000.000 đồng, ngoài ra ông X, bà S không có yêu cầu gì

khác. Các đương sự khác trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Cụ D có ý kiến số tiền này ông X đưa cho cụ đã lâu, cụ D dùng để chữa bệnh, chi tiêu sinh hoạt hàng ngày và cho các con đã hết nên không có tiền trả lại cho ông X, bà S. Hội đồng xét xử, xét thấy: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc cụ Phạm Thị D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn X và bà Lâm Thị S số tiền 350.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đồng, nguyên đơn đã nộp tiền T2 ứng và đã chi phí xong, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Án phí về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu cụ Phạm Thị D, ông Lê Văn X mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Án phí về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ Phạm Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí, hoàn trả tiền T2 ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các điều 144, 147, 157, 158, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 233, 637, 639, 678, 679 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 15, Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959.

Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, 407, Điểm b khoản 1 Điều 617 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ Phạm Thị D với bên nhận tặng cho ông Lê Văn X đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa A, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc H công chứng số 375, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2017, là vô hiệu.

3. Buộc cụ Phạm Thị D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn X và bà Lâm Thị S số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm, năm mươi triệu đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu 2.000.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

- Cụ Phạm Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Văn X phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C số tiền T2 ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai T2 ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001462 ngày 05-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

7. 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 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Kim L1**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**