

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 12 – TÂY NINH

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

Bản án số: 135/2026/DS-ST

Ngày: 23-4-2026

V/v tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, chia tài sản chung, thừa kế tài sản và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – TÂY NINH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Võ Tuấn Anh.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Lê Đình Nhung.

2. Ông Nguyễn Văn Tòng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Ngô Anh Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, chia tài sản chung, thừa kế tài sản và quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Tôn Thị N**, sinh năm 1939 (**Vắng mặt**).

Cư trú tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phạm Văn D**, sinh năm 1969. Cư trú tại: **Khu phố G, phường G, tỉnh Tây Ninh** (Văn bản ủy quyền ngày 03-12-2025) (**Có mặt**).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Thành H**, sinh năm 1964 (**Có mặt**).

Cư trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành H (Văn bản ủy quyền ngày 04-11-2025):

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1972. Cư trú tại: Ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- Anh Cao Xuân L, sinh năm 1990. Cư trú tại: 6 N, Khu phố E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Anh Nguyễn Minh P, sinh năm 1992. Cư trú tại: C, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1969 (Có mặt).

Cư trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Bà Dương Thị Kim C, sinh năm 1969 (Có mặt).

Cư trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Kim C: Anh Phạm Thế V1, sinh năm 1992. Cư trú tại: Thôn P, xã L, tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền ngày 28-10-2025) (Vắng mặt).

3.2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

3.3. Bà Lý Thị Thu H2, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Ông Đỗ Thành P1, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

3.5. Anh Đỗ Thanh N1, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

3.6. Anh Đỗ Thanh T, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

3.7. Chị Hồ Mỹ A, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Tất cả cùng cư trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

3.8. Chị Trần Trương Ngân H3, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Cư trú tại: Khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh.

3.9. Bà Phan Thị L1, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Cư trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

3.10. Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Cư trú tại: Số D, ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: Căn nhà A.42, khu phố M, khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

3.11. Văn phòng C2.

Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ B, khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trình Văn C1**, chức vụ: Trưởng **Văn phòng C2** (*Vắng mặt*).

3.12. Công chứng viên **Trình Thị Tú T1** (*Vắng mặt*).

Cư trú tại: **Văn phòng C2**, **Số A**, **Quốc lộ B**, **khu phố G**, **phường T**, **tỉnh Tây Ninh**.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29-8-2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ **Tôn Thị N** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Phạm Văn D** trình bày:

Cụ **Tôn Thị N** và chồng là cụ **Nguyễn Thành B** (sinh năm 1935, chết ngày 17-4-2003) chung sống với nhau có được 02 người con gồm ông **Nguyễn Thành H** và bà **Nguyễn Thị Thanh V**, nhưng bà **V** là con nuôi mà không phải con ruột của vợ chồng cụ **N** và giấy khai sinh ghi vợ chồng cụ **N** là cha mẹ ruột của bà **V**. Ngoài ra, vợ chồng cụ **N** không có con riêng và cụ **B** chết không có để lại di chúc. Cha mẹ của cụ **B** là cụ **Nguyễn Văn T2** và cụ **Vi Thị Đ** đều đã chết trước cụ **B**.

Quá trình chung sống vợ chồng cụ **N** có được diện tích đất 1.962,1 m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 57 (có diện tích 286,4 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup>), 61 (có diện tích 1.365,5 m<sup>2</sup>), 74 (có diện tích 310,2 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T**, **phường G**, **tỉnh Tây Ninh** với nguồn gốc đất này là do ông bà **N2** của cụ **N** chết để lại cho cha mẹ của cụ **N** và cha mẹ của cụ **N** chết để lại cho vợ chồng cụ **N**. Trong đó, phần đất có diện tích thực tế là 286,4 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57 do vợ chồng cụ **N** quản lý, sử dụng cất nhà vách đất ở trên đất bắt đầu từ năm 1990, xây dựng lại nhà tường vào năm 1993 để ở cùng với bà **V**, ông **H** cho đến khi bà **V** ra riêng sống cùng với chồng là ông **Đỗ Thành P1** vào năm 1992 tại thửa đất số 74 và ông **H** có vợ là bà **Dương Thị Kim C** về ở trên nhà này vào năm 2011 cho đến nay, nhưng vợ chồng cụ **N** chưa kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 này. Riêng các thửa đất số 61, 74 trước đây cụ **B** đã kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994.

Sau khi cụ **B** chết, cụ **N** cùng với các con là ông **H** và bà **V** đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế để giao cho cụ **N** đứng tên đối với 02 thửa đất này. Tiếp tục cụ **N** tặng cho ông **H** thửa đất số 61 và tặng cho bà **V** thửa đất số 74 bằng hình thức là ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) **xã G**, **huyện T**, **tỉnh Tây Ninh** chứng thực. Khi ký tặng cho thửa đất số 61 cho ông **H** thì hợp đồng tặng cho không quy định nghĩa vụ do mẫu Nhà nước này đã quy định như vậy, nhưng cụ **N** có nói miệng với ông **H** là ông **H** là con trai duy nhất nhận được nhiều diện tích đất và đang sống chung nhà với cụ **N** nên ông **H** phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cụ **N** cho đến cuối đời và thờ cúng ông, bà cha mẹ sau này. Sau đó, ông **H** không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng đối với cụ **N** mà còn có hành vi hắt hủi, xua đuổi thậm chí hành hung, không thực hiện đúng nghĩa vụ của con cái đối với cha mẹ đối với cụ **N** mà không thể ở trên căn nhà của vợ chồng mình nên vào cuối năm 2024 cụ **N** phải qua ở nương nhờ nhà của bà **V** tại thửa đất số 74 như hiện nay.

Hiện nay ông **Trần Văn S** là em bạn dì ruột với cụ **N** và ông **H** đang cho bà **Phan Thị L1** và anh **Nguyễn Văn L2** thuê mặt bằng của thửa đất số 61 ở phía sau cùng với mặt bằng ở phía trước là đất của ông **S** thuộc thửa đất số 64 để cho anh **L2** kinh doanh quán dê tươi và cho bà **L1** bán đồ trang trí nội thất.

Hiện tại hoàn cảnh của cụ **N** vô cùng khó khăn, không có nơi ở nào khác và lớn tuổi không làm gì ra tiền nên cụ **N** yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ **N** với ông **H** được **UBND xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh** chứng thực số: 691, quyền số: 02 TP/CT - SCT/HĐGD đối với thửa đất số 61 có diện tích đất 1.365,5 m<sup>2</sup> và hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** được **Văn phòng C2** công chứng số: 1905, quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 61 có diện tích đất 1.365,5 m<sup>2</sup> nhằm trả lại cho cụ **N** thửa đất số 61 hợp với phần đất có diện tích thực tế chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 286,4 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57 để tạo thành tổng diện tích đất là 1.651,9 m<sup>2</sup> tiến hành phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật, trong đó:

- Phần của cụ **N** được chia  $\frac{1}{2}$  trong khối tài sản chung của vợ chồng cụ **N** là 825,95 m<sup>2</sup>.

- Phần của cụ **N** được hưởng thừa kế của cụ **B** chết để lại (diện tích đất 825,95 m<sup>2</sup> còn lại được chia thành 03 phần bằng nhau cho cụ **N**, ông **H** và bà **V** mỗi người được hưởng 01 phần) là 275,3167 m<sup>2</sup>.

Nguyên vọng của cụ **N** là cụ **N** muốn nhận phần tài sản của mình và phần thừa kế của cụ **B** bằng hiện vật, tức là đất và cụ **N** yêu cầu được nhận phần đất đang có căn nhà cấp 4 (mặc dù hết niên hạn sử dụng) của vợ chồng cụ **B** thuộc 01 phần của thửa đất số 57 hiện nay để cụ **N** có nơi sống ổn định, thờ phụng ông bà, cha mẹ và chồng của mình. Hiện nay trên căn nhà tường cấp 4 phía sau và bên hông còn lại của thửa đất số 57 đang có vợ chồng ông **H** ở, lâu lâu con của bà **V** là anh **Đỗ Thanh N1** cùng với vợ là chị **Trần Trương Ngân H3** lâu lâu cũng có về nhà này chơi rồi lại đi về nhà của cha mẹ chị **H3** tại **phường T** sống mà không có sống thường xuyên tại căn nhà này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông **S** về việc yêu cầu công nhận cho ông **S** được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế là 209,2 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** thì cụ **N** đồng ý công nhận cho ông **S** vì diện tích đất này là tài sản của ông **S**.

Cụ **N** không yêu cầu giải quyết đối với các tài sản có trên các phần đất tranh chấp này; diện tích đất tăng hoặc giảm so với bản đồ địa chính của các thửa đất số 57, 61 và hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà **L1**, anh **L2**.

Theo đơn khởi kiện ban đầu của cụ **N** thì cụ **N** còn có yêu cầu là hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **N** với bà **V** do **UBND xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh** chứng thực số: 628, quyền số: 02 TP/CT - SCT/HĐGD đối với diện tích đất 310,2 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T,**

phường G, tỉnh Tây Ninh nhưng cụ N tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện này vì phần đất này cụ N đã cho bà V và phần đất này cũng tương đương phần thừa kế mà bà V được chia, thậm chí là ít hơn phần thừa kế mà bà V được hưởng. Ngoài ra, cụ N không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành H là anh Nguyễn Minh P trình bày:

Về nhân thân, họ tên cha mẹ của ông H, năm sinh, năm chết của cha ông H và nguồn gốc các phần đất tranh chấp đúng như ông D đã trình bày và vợ chồng cụ N chung sống chỉ có 01 người con ruột là ông H, nhưng bà V chỉ là con nuôi được vợ chồng cụ N nhận nuôi, ghi họ tên cha mẹ của bà V trong giấy khai sinh là vợ chồng cụ N nên ông H đồng ý bà V là con của vợ chồng cụ N.

Khi ký tặng cho thừa đất số 61 cho ông H thì hợp đồng tặng cho giữa cụ N với ông H không quy định bất kỳ nghĩa vụ gì của ông H đối với cụ N. Ông H xác định là không có sự việc cụ N nói miệng với ông H là ông H là con trai duy nhất nhận được nhiều diện tích đất và đang sống chung nhà với cụ N nên ông H phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cụ N cho đến cuối đời và thờ cúng ông, bà cha mẹ sau này mà theo ông H là nghĩa vụ phụng dưỡng cha mẹ không chỉ riêng có ông H mà còn có người con là bà V do vợ chồng cụ N cũng nhận bà V làm con.

Ông H cùng vợ là bà C không có hành vi hắt hủi, xua đuổi thậm chí hành hung, không thực hiện đúng nghĩa vụ của con cái đối với cha mẹ như cụ N đã trình bày mà ông H chăm sóc rất tốt cho mẹ của mình vì trước đây ông H là giáo viên và sau khi nghỉ làm ông H hành nghề rửa xe ô tô nên bao nhiêu tiền ông H cũng đưa tiền cho cụ N. Việc này được mọi người đều biết do cụ N sống chung nhà với vợ chồng ông H tại thửa đất số 57 đang xảy ra tranh chấp cùng với con trai của bà V là anh N1 cùng vợ là chị H3 ở căn nhà phía sau của nhà gốc đều biết, cũng như hàng xóm xung quanh đều biết ông H không vi phạm nghĩa vụ gì với cụ N. Về chính quyền, ông H chấp hành tốt quy định của pháp luật và không bị cơ quan Nhà nước nào xử phạt vi phạm hành chính vì vi phạm nghĩa vụ với cụ N.

Lý do cụ N sang nhà của bà V sống vào cuối năm 2024 vì cụ N lớn tuổi, hay giận dỗi và ông H hơi cộc tính, thẳng tính mà nói bị mẹ giận mà mẹ bỏ đi, chứ ông H không có đuổi, hành hung gì và khi cụ N bỏ qua nhà bà V ở thì vợ chồng ông H có qua nhà bà V năn nỉ nhiều lần cũng như nhờ ông S qua nói chuyện kêu cụ N về ở nhưng cụ N không chịu về ở với vợ chồng ông H.

Đồng thời, ngày 20-4-2023 ông H cùng bà C có ký Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng do Văn phòng C2 công chứng số: 1905, quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 61.

Đối với thửa đất số 61 trước đây ông S và cụ N cho bà L1 thuê và quán B2 thuê nhưng cụ N nhận tiền thuê này từ khoảng năm 2010 cho đến năm 2025 hết hạn hợp đồng cho thuê mặt bằng của hai chủ như trên. Hiện nay ông S và ông H cùng nhau cho và bà L1 và anh L2 (do chấm dứt với hợp đồng thuê của quán B2) thuê mặt bằng ở phía sau cùng với mặt bằng ở phía trước là đất của ông S để cho anh L2 kinh doanh quán dê tươi và cho bà L1 bán đồ trang trí nội thất.

Nay vợ chồng ông **H** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **N** với ông **H** ngày 09-11-2017 được **UBND xã G** chứng thực đối với thửa đất số 61 và hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** được **Văn phòng C2** công chứng đối với thửa đất số 61 để trả lại cho cụ **N** thửa đất số 61 giải quyết chia di sản thừa kế của cụ **B** vì ông **H** không có vi phạm nghĩa vụ gì với cụ **N** để cụ **N** yêu cầu hủy các văn bản như trên.

Riêng yêu cầu chia thừa kế của cụ **N** đối với phần đất có diện tích thực tế chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 286,4 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** thì ông **H** thống nhất với yêu cầu của cụ **N** là chia ½ diện tích này cho cụ **N** vì tổng diện tích đất này là tài sản chung của cụ **N** với cụ **B** và ½ diện tích đất còn lại này thuộc di sản thừa kế của cụ **B** được chia thành 03 phần bằng nhau cho cho cụ **N**, ông **H** và bà **V** mỗi người được hưởng 01 phần. Nguyên vọng của ông **H** là muốn nhận phần đất đang có 01 nhà cấp 4 với diện tích 42,8 m<sup>2</sup> (mặc dù hết niên hạn sử dụng) của vợ chồng cụ **B** ở phía trước để làm nơi ở, sinh sống vì từ nhỏ cho đến nay ông **H** đang ở trên đất này và ông **H** đồng ý thanh toán lại giá trị kỹ phần thừa kế cho cụ **N**.

Đối với các tài sản có trên các phần đất tranh chấp; diện tích đất tăng hoặc giảm so với bản đồ địa chính của các thửa đất số 57, 61 và hợp đồng cho thuê mặt bằng với anh **L2** và bà **L1** thì vợ chồng ông **H** không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện nay bản chính giấy đất đối với thửa đất số 61 vợ chồng ông **H** đang giữ mà không có cầm cố, thế chấp hay chuyển quyền cho ai.

Đối với yêu cầu của ông **S** về việc yêu cầu công nhận cho ông **S** được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế là 209,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** thì vợ chồng ông **H** đồng ý công nhận cho ông **S** vì diện tích đất này là tài sản của ông **S**. Ngoài ra, vợ chồng ông **H** không yêu cầu gì khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành H là bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Nguyễn Minh P. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

*Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thành H trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Nguyễn Minh P cùng với bà Nguyễn Thị Mỹ H1. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành H là anh Cao Xuân L trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Nguyễn Minh P. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của mẹ bà là cụ **N**. Bà xác nhận bà là con nuôi của cha mẹ bà và cha mẹ của bà chung sống chỉ có 01 người con ruột là ông **H** nhưng theo giấy tờ khai sinh ghi cha mẹ ruột của bà là vợ chồng cụ **N**.

Khi tặng cho ông **H** thừa đất số 61 thì mẹ của bà cũng có nói điều kiện với ông **H** là được chia đất này do đang ở chung mẹ của bà, phải có nghĩa vụ lo phụng dưỡng mẹ của bà cho đến cuối đời và cúng giỗ, thờ cúng ông bà, cha mẹ và riêng bà được mẹ của bà cho thừa đất số 74 để cất nhà với diện tích đất ít hơn đất của ông **H** được cho.

Cụ **N** ở chung nhà với vợ chồng ông **H** nhưng ông **H** uống rượu về nhà chửi mắng, hành hung mẹ của bà và xách đồ của mẹ bà quăng ra ngoài để đuổi mẹ của bà đi. Mẹ của bà đã 02 lần bỏ nhà đi và mẹ của bà qua sang nhà của bà ở từ tháng 9-2024 cho đến nay. Vợ chồng ông **H** có qua năn nỉ mẹ của bà về nhà ở 01 lần nhưng mẹ của bà không đồng ý về vì ông **H** đã đuổi mẹ của bà đi và ông **H** nói là nhà của ông **H**.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo toàn bộ đơn khởi kiện của mẹ bà và riêng phần thừa kế mà bà được Tòa án chia cho bà được hưởng theo quy định của pháp luật, bà tự nguyện nhường lại toàn bộ phần thừa kế này cho mẹ của bà được hưởng vì bà đã được mẹ bà cho thừa đất số 74. Hiện trên thửa đất số 74 đang có chồng của bà là ông **P1** và con trai của bà là anh **Đỗ Thanh T** cùng vợ là chị **Hồ Mỹ An sinh S1**. Nguyên vọng của bà là mong muốn cho mẹ của bà được quay về nhà của cha mẹ bà đã xây dựng để ở cho đến cuối đời.

Đối với các tài sản có trên các phần đất tranh chấp; diện tích đất tăng hoặc giảm so với bản đồ địa chính của các thửa đất số 57, 61 và hợp đồng cho thuê mặt bằng với anh **L2** và bà **L1** thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu của ông **S** về việc yêu cầu công nhận cho ông **S** được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế là 209,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** thì bà đồng ý công nhận cho ông **S** vì diện tích đất này là tài sản của ông **S**. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Dương Thị Kim C** trình bày:*

Tại phiên tòa, bà đồng ý về việc người đại diện theo ủy quyền của bà là anh **Phạm Thế V1** vắng mặt và bà xác định tự trình bày yêu cầu của mình. Bà là vợ của ông **H** nên bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông **H**. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn S** trình bày:*

Ông là em bạn dì ruột với cụ **N** do mẹ của cụ **N** và mẹ của ông tên **Lê Thị T3** là chị em ruột với nhau. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa cụ **N** với ông **H** là do ông bà **N2** của ông chết để lại cho vợ chồng cụ **N**. Ngoài ra, cha mẹ của ông cũng được ông bà **N2** tặng cho phần đất có diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường**

G, tỉnh Tây Ninh là phần đất nằm ở phía trên phần đất mà cụ N với ông H đang xảy ra tranh chấp của thửa đất số 57 và 61 như trên. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57 như trên vì phần đất này là của ông được cha mẹ của ông chia cho ông và đất này là tài sản riêng của ông mà không liên quan đến vợ của ông là bà Lý Thị Thu H2.

Ông sống đối diện với nhà của vợ chồng cụ N và ông không thấy ông H đối xử tệ bạc với cụ N, nhưng do cụ N giận hờn khi nói chuyện qua lại với ông H mà cụ N lại bỏ nhà đi ở chung với bà V từ cuối năm 2024 cho đến nay. Ông H cũng nhờ ông qua nói chuyện kêu cụ N về nhà ở nên ông cũng có nhiều lần đi một mình qua gặp cụ N để kêu về nhà ở chung với vợ chồng ông H.

Đối với thửa đất số 61 trước đây ông và cụ N có cho quán B2 và bà L1 thuê cùng với đất phía trên của ông là thửa đất số 64 từ năm 2010 đến năm 2024 và tiền thuê đất này ông có giao lại cho cụ N nhận. Tuy nhiên, từ năm 2025 cho đến nay ông và ông H tiếp tục cho anh L2 và bà L1 thuê đất, nhưng bà L1 đã trả trước 05 tháng tiền thuê ban đầu nên ông có đưa tiền thuê này cho cụ N nhận trước 41.500.000 đồng của phần cụ N. Riêng tiền thuê của anh L2 02 tháng đầu tiên là 40.000.000 đồng thì ông và ông H đã nhận nhưng các bên đang tiến hành trừ lại tài sản là nhà mà ông mua của quán B2 để lại nên chưa giải quyết xong. Nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề có liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông, ông H với bà L1 và anh L2 cũng như các tài sản có trên phần đất này. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Thu H2 trình bày:*

Bà là vợ của ông S nên bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S. Bà xác định phần đất mà ông S yêu cầu công nhận được quyền sử dụng thuộc 01 phần của thửa đất số 57 như trên là tài sản của ông S nên mọi vấn đề liên quan sẽ do ông S quyết định mà bà không có ý kiến gì. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thành P1 trình bày:*

Ông là chồng của bà V và là con rể của cụ N. Ông có nghe sự việc cụ N khởi kiện bà V và anh vợ của ông là ông H nhưng ông không nắm rõ nội dung tranh chấp đất đai, không biết rõ nguồn gốc đất như thế nào và quá trình tặng cho đất giữa cụ N với bà V ra sao nên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này mà toàn bộ do bà V quyết định. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Thanh N1 trình bày:*

Anh là con ruột của bà V và là cháu N2 của cụ N. Anh có nghe sự việc cụ N khởi kiện mẹ của anh và cậu của anh là ông H nhưng anh không nắm rõ nội dung tranh chấp đất đai cũng như không biết rõ nguồn gốc đất như thế nào nên anh không

có ý kiến hay tranh chấp đối với căn phòng ngủ do anh xây dựng trong vụ án này. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trần Trương Ngân H3** trình bày:*

Chị là vợ của anh **N1** và trên thửa đất tranh chấp giữa cụ **N** với ông **H** có 01 căn phòng ngủ do anh **N1** xây dựng để vợ chồng chị sinh sống. Chị sinh sống tại đây từ năm 2020 cùng với vợ chồng của ông **H** và cụ **N** nhưng trong quá trình chung sống chị đi làm chủ yếu chiều mới về ngủ, chị không thấy xảy ra sự việc ngược đãi hay hành vi ảnh hưởng đến sức khỏe của cụ **N**. Đối với tranh chấp giữa cụ **N** với ông **H** là vấn đề nội bộ gia đình bên chồng nên chị không có ý kiến đánh giá đúng sai đối với bất kỳ bên nào. Về phần quyền lợi của chị đối với căn nhà trên phần đất tranh chấp, chị tôn trọng quyết định giải quyết của Tòa án đối với tài sản tranh chấp và không có ý kiến hay yêu cầu độc lập. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Đỗ Thanh T** trình bày:*

Anh là con ruột của bà **V** và là cháu **N2** của cụ **N**. Anh có nghe sự việc cụ **N** khởi kiện mẹ của anh và cậu của anh là ông **H** nhưng anh không nắm rõ nội dung tranh chấp đất đai cũng như không biết rõ nguồn gốc đất như thế nào nên anh không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Hồ Mỹ A** trình bày:*

Chị là vợ của anh **T** nên chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh **T**. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị L1** trình bày:*

Ngày 15-12-2024 bà có thuê của ông **S** và cụ **N** (có con là ông **H**) diện tích đất ngang khoảng 22 m x dài 34 m là 748 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** với thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 03 năm đầu là 23.000.000 đồng/năm, đến năm thứ 4, 5 là 25.000.000 đồng/năm và hai bên có lập Hợp đồng thuê mặt bằng do bà, ông **S**, ông **H** cùng ký tên. Tài sản trên đất này có 01 căn nhà do bà xây dựng trước đây vào khoảng năm 2010 do bà thuê đất này từ ông **S** và cụ **N** với thời hạn là 15 năm nên năm 2024 hai bên có ký lại hợp đồng mới như trên. Từ khi thuê đất vào năm 2010 cho đến nay bà đã trả tiền thuê đất cho ông **S** nhận mà không có đưa cho cụ **N** hay ông **H** nhận tiền này. Đối với việc ông **S** có trả tiền lại cho cụ **N** hay ông **H** bao nhiêu thì bà không có biết rõ. Nay cụ **N** tranh chấp với ông **H** có liên quan đến phần đất mà bà đang thuê, bà không yêu cầu giải quyết các vấn đề có liên quan đến Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15-12-2024 này cũng như bà không yêu cầu giải quyết đối với căn nhà do bà xây dựng có trên phần đất này. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Văn L2** trình bày:*

Ngày 10-02-2025 anh có thuê của ông S và ông H diện tích đất ngang khoảng 22 m x dài 43 m, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh cùng với 01 căn nhà cũ trên đất để kinh doanh dê tươi với tên gọi là Ngọc Dương Q, giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng, tiền thế chân đưa trước là 40.000.000 đồng với thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày khai trương là ngày 26-4-2025. Khi thuê đất này hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà do ông S, ông H ký tên bên cho thuê và anh ký bên thuê. Hiện nay anh vẫn đang thuê và hàng tháng anh đưa tiền thuê cho ông S nhận và hai bên có ký biên nhận giao tiền. Nay cụ N tranh chấp với ông H có liên quan đến phần đất mà anh đang thuê, anh không yêu cầu giải quyết các vấn đề có liên quan đến Hợp đồng thuê nhà ngày 10-02-2025 này. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

*Tại Công văn số: 21/VPCC-TVC ngày 22-12-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 20-4-2023 tại Văn phòng C2, ông H và bà C đã lập Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng đối với diện tích đất là 1365,5 m<sup>2</sup>, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy, hai bên giao kết Văn bản có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết Văn bản là tự nguyện, nội dung của Văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thửa đất thỏa thuận tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên nên Công chứng viên Trịnh Thị Tú T1 đã công chứng Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng này với số 1905, ngày 20-4-2023.

Việc Công chứng viên Trịnh Thị Tú T1 chứng nhận Văn bản nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 41, Điều 42 của Luật Công chứng năm 2014.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng được công chứng giữa ông H với bà C, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, chứng cứ, quá trình tranh tụng và quy định của pháp luật để xét xử đúng quy định.

*Tại Văn bản ngày 22-12-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công chứng viên Trịnh Thị Tú T1 trình bày:*

Bà thống nhất với Văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng C2.

Việc bà chứng nhận Văn bản nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 41, Điều 42 của Luật Công chứng năm 2014.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng được công chứng giữa ông H với bà C, bà đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, chứng cứ, quá trình tranh tụng và quy định của pháp luật để xét xử đúng quy định.

*Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa và người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 236, 459, 462, 501, 502, 503, 609, 611, 612, 613, 614, 649, 650, 651, 652, 660 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 27, 138 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 33, Điều 46 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ **N** với ông **H** về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung và thừa kế tài sản*”.

- Chia cho cụ **N**  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích thực tế 286,4 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

- Chia di sản thừa kế của cụ **B** là  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích thực tế 286,4 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** theo quy định của pháp luật cho cụ **N**, ông **H** và bà **V** mỗi người được nhận  $\frac{1}{3}$  giá trị di sản thừa kế. Do bà **V** từ chối nhận di sản thừa kế và đồng ý giao lại phần di sản được hưởng cho cụ **N** nên cụ **N** được hưởng thêm  $\frac{1}{3}$  giá trị di sản thừa kế. Giao cho cụ **N** được nhận hiện vật và cụ **N** có trách nhiệm thanh toán lại giá trị kỹ phần cho ông **H**.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ **N** đối với ông **H** về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung và thừa kế tài sản*” đối với phần đất có diện tích 1.365,5 m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 1.345,4 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ **N** với ông **H** và hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** đối với phần đất có diện tích 1.365,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **S** về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Công nhận cho ông **S** được quyền sử dụng phần đất diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu của cụ **N** về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01-11-2017 giữa cụ **N** với bà **V** do **UBND xã G** chứng thực đối với phần đất có diện tích 310,2 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

6. Ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản có trên đất và không tranh chấp về các hợp đồng thuê tài sản.

7. Án phí, chi phí tố tụng được tính theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ bà **C**) vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, cụ **N** yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, chia tài sản chung và chia di sản thừa kế của cụ **B**; ông **S** có yêu cầu độc lập là yêu cầu công nhận cho ông **S** được quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được Tòa án xác định khi thụ lý, giải quyết vụ án “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, chia tài sản chung, thừa kế tài sản và quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại các khoản 3, 5 và 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện, cụ **N** yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01-11-2017 giữa cụ **N** với bà **V**, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cụ **N** tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện này nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này của cụ **N**, cụ **N** được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này là có căn cứ và phù hợp với các điều 217, 218 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện:

[2.1] Về đất tranh chấp:

- Phần đất có diện tích thực tế 1.345,4 m<sup>2</sup> (loại đất: LUC), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: DK 199128, số vào sổ cấp GCN: CS25365 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho vợ chồng ông **H** đứng tên ngày 19-5-2023 với tứ cận như sau: Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 61 dài 19,57 m + 5,6 m; Tây giáp thửa đất số 57 dài 21,52 m; Nam giáp thửa đất số 64 dài 58,75 m và Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 61 gồm các đoạn dài 13,99 m + 15,63 m + 6,51 m + 20,62 m + thửa đất số 62 dài 1,41 m. Đất trị giá: 2.690.800.000 đồng.

- Phần đất có diện tích thực tế 286,4 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup> (loại đất theo hồ sơ địa chính là LUC), thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 61 dài 21,52 m + thửa đất số 64 dài 0,54 m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 gồm các đoạn dài 0,47 m + 8,57 m + thửa đất số 51 gồm các đoạn dài 14,91 m + 0,06 m + thửa đất số 58 dài 0,20 m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 dài 20,09 m và Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 dài 6,49 m. Đất trị giá: 572.800.000 đồng.

- Phần đất có diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup>/495,8 m<sup>2</sup> (loại đất theo hồ sơ địa chính là LUC), thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 64 dài 9,85 m; Tây giáp thửa đất số 58 dài 11,19 m; Nam giáp **Quốc lộ B**, nhựa dài 19,75 m và **B1** giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 dài 20,09 m. Đất trị giá: 1.046.000.000 đồng.

Tổng cộng các phần đất như trên trị giá: 4.309.600.000 đồng.

[2.2] Về tài sản gắn liền với các phần đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án do các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên không thể hiện cụ thể.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **N** với ông **H** và Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng giữa ông **H** với bà **C**:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ **N** với ông **H** được **UBND xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh** (nay là **UBND phường G, tỉnh Tây Ninh**) chứng thực số: 691, quyền số: 02 TP/CT - SCT/HĐGD đối với thửa đất số 61 thì thấy:

[3.1.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên có công chứng nên đảm bảo tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[3.1.2] Về nội dung:

Cụ **N** được **UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CH 09476 ngày 03-12-2014 đứng tên đối với các thửa đất số 61, 74 nên cụ **N** được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013, trong đó có quyền tặng cho quyền sử dụng đất nên cụ **N** đã ký Hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 74 cho bà **V** vào ngày 01-11-2017 và đã ký Hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 61 cho ông **H** vào ngày 09-11-2017.

Cụ **N** cho rằng Hợp đồng tặng cho thửa đất số 61 giữa cụ **N** với ông **H** không quy định về nghĩa vụ của ông **H** là do mẫu hợp đồng này được Nhà nước đã quy định sẵn, nhưng trên thực tế cụ **N** có nói miệng với ông **H** là ông **H** là con trai duy nhất nhận được nhiều diện tích đất và đang sống chung nhà với cụ **N** nên ông **H** phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cụ **N** cho đến cuối đời và thờ cúng ông, bà cha

mẹ sau này. Tuy nhiên, ông H không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng đối với cụ N mà còn có hành vi hắt hủi, xua đuổi và thậm chí hành hung, không thực hiện đúng nghĩa vụ của con cái đối với cha mẹ và cụ N không thể ở trên căn nhà của vợ chồng mình nên vào cuối năm 2024 cụ N phải qua ở nương nhờ nhà của bà V tại thửa đất số 74 hiện nay.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ N với ông H không có thỏa thuận hay quy định về điều kiện thực hiện của Hợp đồng tặng cho. Đến ngày 07-12-2017 ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS13222 để đứng tên đối với phần đất này nên việc tặng cho quyền sử dụng đất này giữa cụ N với ông H đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 401, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Sau khi được đứng tên phần đất này, ngày 20-4-2023 ông H cùng với vợ là bà C đã lập Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, đến ngày 19-5-2023 ông H và bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS25365 đứng tên đối với phần đất này. Kể từ khi ông H đứng tên vào ngày 07-12-2017 cho đến ngày 20-4-2023 ông H với bà C đứng tên và đến khi xảy ra tranh chấp như hiện nay thì vợ chồng ông H đã quản lý, sử dụng đất này nên ông H, cụ N cùng với ông S đứng ra cho bà L1, anh L2 thuê mà các bên không ai có ý kiến phản đối gì. Đồng thời, mặc dù ông H ký tên trong Hợp đồng thuê mặt bằng với bà L1 và Hợp đồng thuê nhà với anh L2 nhưng cụ N cũng chính là người nhận tiền cho thuê này từ bà L1, anh L2 do ông S giao lại.

Cụ N cho rằng hợp đồng tặng cho này là mẫu do Nhà nước quy định sẵn, tuy nhiên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 09-11-2017 giữa cụ N với ông H được UBND xã G, huyện T chứng thực là mẫu được đánh máy, không phải là mẫu soạn sẵn chỉ có thể viết bằng tay vào nên nếu cụ N muốn ghi các điều kiện như cụ N đã trình bày ở trên, cụ N vẫn có thể yêu cầu người soạn thảo hợp đồng tặng cho đánh máy các điều kiện mà mình mong muốn vào nội dung của hợp đồng tặng cho này theo quy định tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, qua kết quả xác minh UBND phường G thể hiện việc chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N với ông H như trên là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, chính cụ N xác định chỉ nói miệng với ông H về việc ông H là con trai duy nhất nhận được nhiều diện tích đất và đang sống chung nhà với cụ N nên ông H phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cụ N cho đến cuối đời và thờ cúng ông, bà cha mẹ sau này mà cụ N không cung cấp được các tài liệu và chứng cứ gì để chứng minh có các điều kiện này khi cụ N tặng cho đất cho ông H.

Bên cạnh đó, cụ N cho rằng ông H không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng đối với cụ N mà còn có hành vi hắt hủi, xua đuổi thậm chí hành hung, không thực hiện đúng nghĩa vụ của con cái đối với cha mẹ nhưng cụ N cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có sự việc này. Bên cạnh đó, qua kết quả xác minh chính quyền địa phương và một số người làm chứng cũng là người thân thích trong gia đình của cụ N với ông H đều xác định không có sự việc ông H ngược đãi hay không phụng dưỡng cụ N, hoặc một số người trình bày là chỉ nghe kể lại sự việc

này mà không biết rõ trên thực tế có việc ông **H** ngược đãi hay không phụng dưỡng cụ **N** hay không.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử cần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ **N** với ông **H** đối với thửa đất số 61 như trên là có căn cứ và phù hợp với các điều 117, 401, 423, 457, 459, 462, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự và các điều 166, 167, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** được Văn phòng **C2** công chứng số: 1905, quyển số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 61 thì thấy:

[3.2.1] Về hình thức của Văn bản: Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng không bắt buộc phải công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nhưng Văn bản giữa các bên có công chứng nên đảm bảo tuân thủ về hình thức.

[3.2.2] Về nội dung:

Theo nội dung của Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 đã thể hiện ý chí của ông **H** tự nguyện đồng ý nhập tài sản riêng của mình là thửa đất số 61 để đưa vào tài sản chung của vợ chồng ông **H** với bà **C** là phù hợp với Điều 33, Điều 46 của Luật Hôn nhân và gia đình. Hơn nữa, kể từ khi lập Văn bản thỏa thuận này, đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến nay ông **H** với bà **C** cũng không có tranh chấp hay phản đối gì liên quan đến Văn bản thỏa thuận này mà hiện nay ông **H** với bà **C** vẫn đang sống chung với nhau.

Như phân tích tại mục [3.1] trên, do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ **N** với ông **H** đối với thửa đất số 61 và không có căn cứ để tiếp tục hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** như nhận định trên, nên Hội đồng xét xử cần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ **N3** về việc hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** đối với thửa đất số 61 như trên là có căn cứ và phù hợp với các điều 117, 401, 423, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự và các điều 166, 167, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[3.3] Từ những phân tích tại mục [3.1] và [3.2] như trên, Hội đồng xét xử cần không chấp nhận yêu cầu của cụ **N** về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ **N** với ông **H** và hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông **H** với bà **C** đối với thửa đất số 61 như trên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **B**:

[4.1] Về thời điểm mở thừa kế: Cụ **B** chết vào ngày 17-4-2003 nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 611 của Bộ luật Dân sự thì thời điểm mở thừa kế của cụ **B** là ngày 17-4-2003.

[4.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 29-8-2025 Tòa án đã nhận đơn khởi kiện của cụ **N** về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **B** là bất động sản. Theo phân tích về thời điểm mở thừa kế tại mục [3.1] như trên nên căn cứ vào khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự, thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế là 30 năm đối với bất động sản thì việc cụ **N** yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **B** vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[4.3] Về những người thừa kế của cụ **B**: Căn cứ vào Điều 613 và điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự cùng với lời trình bày của các đương sự thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ **B** gồm cụ **N**, ông **H** và bà **V** do cha mẹ của cụ **B** đều đã chết trước cụ **B**.

[4.4] Về xác định di sản thừa kế:

[4.4.1] Các đương sự đều thống nhất quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 286,4 m<sup>2</sup>/498,1 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** là tài sản chung của cụ **N** và cụ **B**. Theo Công văn số: 1342/VPĐKĐĐ-CNGD ngày 19-12-2025 của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** về việc cung cấp thông tin địa chính thể hiện: Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, diện tích 498,1 m<sup>2</sup> tại **khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** tương ứng với một phần diện tích thửa đất số 4557, 4558, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299). Hồ sơ địa chính (sổ mục kê, sổ địa chính) chưa ai đăng ký; thể hiện loại đất LUC, chưa xác định được cấp giấy chứng nhận đã cấp cho phần đất này. Tuy nhiên, quyền sử dụng có diện tích thực tế 286,4 m<sup>2</sup> này đã được cụ **N** và cụ **Bảo quản L3**, sử dụng từ năm 1990 cho đến nay không có ai tranh chấp nên việc các đương sự thống nhất xác định đây là tài sản chung của cụ **N** và cụ **B**, trong đó 1/2 quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích thực tế 143,2 m<sup>2</sup> là của cụ **N** nằm trong khối tài sản chung với cụ **B** và 1/2 quyền sử dụng đất tranh chấp còn lại có diện tích thực tế 143,2 m<sup>2</sup> là di sản thừa kế của cụ **B** là có căn cứ nên đây được xem là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì vậy, cụ **N** được quyền sở hữu 1/2 quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 286,4 m<sup>2</sup> thuộc tài sản riêng của cụ **N** trong khối tài sản chung với cụ **B** là 143,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57 như trên là phù hợp với Điều 33, Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình.

[4.4.2] Các đương sự không thống nhất xác định di sản thừa kế do cụ **B** chết để lại:

Ngoài các di sản do cụ **B** chết để lại như mục [4.4.1] thể hiện, theo cụ **N** và bà **V** xác định di sản do cụ **B** chết để lại còn có các di sản là ½ quyền sử dụng đất của tổng diện tích đất thực tế 1.365,5 m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 1.345,4 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**.

Ngược lại, ông H xác định phần đất như trên không phải là di sản do cụ B chết để lại vì phần đất này sau khi cụ B chết đã được cụ N, ông H và bà V ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12-11-2014 để lại toàn bộ cho cụ N và sau đó, cụ N đã ký Hợp đồng tặng phần đất này cho ông H vào ngày 09-11-2017 và ông H đã ký Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung với vợ là bà C vào ngày 20-4-2023 nên hiện nay vợ chồng ông H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Như đã phân tích tại mục [3] trên, yêu cầu khởi kiện của cụ N về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N với ông H và hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng giữa ông H với bà C đối với phần đất này đều không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Vì vậy, phần đất này không còn là tài sản chung giữa cụ N với cụ B và di sản thừa kế của cụ B như cụ N đã trình bày nên Hội đồng xét xử cần không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung và di sản thừa kế đối với phần đất này của cụ N là có căn cứ và phù hợp với Điều 33, Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 612 của Bộ luật Dân sự.

[4.4.3] Từ những phân tích tại các mục [4.4.1] và [4.4.2] như trên, Hội đồng xét xử cần xác định phần đất có diện tích thực tế 143,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh như mục [4.4.1] thể hiện thuộc di sản thừa kế của cụ B là phù hợp với Điều 612 của Bộ luật Dân sự.

[3.5] Về xác định các phần thừa kế được chia:

[3.5.1] Cụ B chết không để lại di chúc nên căn cứ vào Điều 649 của Bộ luật Dân sự, di sản thừa kế của cụ B được chia theo pháp luật cho 03 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B là cụ N, ông H và bà V.

Tại phiên tòa, cụ N, ông H và bà V đều thống nhất chia di sản thừa kế của cụ B thành 03 phần bằng nhau cho 03 người gồm cụ N, ông H và bà V với mỗi người được hưởng 01 phần nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

Cho nên, khối tài sản là diện tích đất 143,2 m<sup>2</sup> như trên có giá trị 286.400.000 đồng là di sản thừa kế của cụ B/03 phần = 95.466.700 đồng nên mỗi phần thừa kế có giá trị là 95.466.700 đồng nên cụ N, ông H và bà V mỗi người được hưởng 01 phần với giá trị mỗi phần là 95.466.700 đồng là phù hợp với Điều 649, khoản 2 Điều 651 và Điều 660 của Bộ luật Dân sự.

[3.5.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà V tự nguyện nhường phần di sản thừa kế mà bà V được chia cho cụ N được hưởng nên cụ N được chia 02 phần với giá trị là 190.933.400 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần ghi nhận việc này là phù hợp với Điều 649, khoản 2 Điều 651 và Điều 660 của Bộ luật Dân sự.

[3.6] Về chia di sản thừa kế được hưởng:

Cả cụ N và ông H đều có nguyện vọng được nhận diện tích đất thực tế 143,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57 như trên cho mình và đồng ý thanh toán giá trị của kỹ phần thừa kế cho người còn lại. Hội đồng xét xử nhận thấy, trên diện tích đất

này đang có 01 căn nhà gạch với diện tích 42,8 m<sup>2</sup> được xây dựng từ xưa là tài sản chung của cụ B với cụ N và đây cũng đang là nơi thờ cúng ông bà với cụ B, nhưng hiện nay cụ N cũng đang ở tạm nhà của bà V mà không có nơi ở ổn định để sinh sống cho đến cuối đời. Hơn nữa, cụ N được hưởng 2/3 kỷ phần từ di sản thừa kế của cụ B và cụ N cũng được Hội đồng xét xử giao sở hữu 1/2 quyền sử dụng đất còn lại có diện tích thực tế 143,2 m<sup>2</sup> là tài sản riêng của cụ N thuộc khối tài sản chung với cụ B nên cụ N thanh toán lại giá trị của 1/3 kỷ phần cho ông H sẽ thuận tiện và hợp lý hơn. Hiện nay căn nhà thờ chính bằng gạch ở phía trước có diện tích 42,8 m<sup>2</sup> trên thửa đất số 57 này dính liền với 02 căn nhà gạch còn lại ở phía sau và bên hông mà không thể tách rời các căn nhà này ra với nhau được nhằm để tách thửa đất, hợp thửa đất nên việc ông H yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế của mình là phần đất đang có căn nhà thờ chính với diện tích 42,8 m<sup>2</sup> ở phía trước để hợp với thửa đất số 61 của vợ chồng ông H cho vợ chồng ông H có nơi ở là không có căn cứ vì sẽ gây khó khăn trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như khó khăn trong quá trình tổ chức thi hành án. Đồng thời, tại thửa đất số 61 thực tế hiện nay cũng đang còn 01 phần đất trống giáp ranh với thửa đất được giải quyết chia thừa kế là thửa đất số 57 nên vợ chồng ông H có thể di dời đến phần đất trống này để xây dựng nhà mới ở là phù hợp và đảm bảo có nơi ở ổn định cho vợ chồng ông H sau này. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần giao toàn bộ diện tích đất thực tế 143,2 m<sup>2</sup> như trên là di sản của cụ B cho cụ N được hưởng và cụ N có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị của 01 kỷ phần thừa kế cho ông H với số tiền 95.466.700 đồng là có căn cứ và phù hợp với Điều 660 của Bộ luật Dân sự.

Do cụ N được sử dụng diện tích đất thực tế 143,2 m<sup>2</sup> là tài sản riêng của cụ N nằm trong khối tài sản chung với cụ B cũng như cụ N được chia thêm diện tích đất thực tế 143,2 m<sup>2</sup> như trên là di sản của cụ B, nên Hội đồng xét xử cần hợp lại 02 diện tích đất trên và tiếp tục giao toàn bộ diện tích đất thực tế 286,4 m<sup>2</sup> này cho cụ N được quyền sử dụng là có căn cứ và phù hợp. Tuy nhiên, do diện tích đất thực tế 286,4 m<sup>2</sup> này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không thể xác định lại được loại đất cụ thể hiện nay và khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sẽ xem xét để xác định loại đất này cho phù hợp.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông S về việc công nhận được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh**:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định phần đất có diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** có nguồn gốc là do ông bà Ngoại của ông S cho mẹ của ông S và mẹ của ông S chết để lại cho ông S. Tuy phần đất này chưa được kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình của ông S đã quản lý, sử dụng phần đất này từ trước cho đến nay mà không có ai tranh chấp. Bên cạnh đó, cụ N, ông H và bà V cũng đều đồng ý công nhận cho ông S được quyền sử dụng phần đất này để hợp với thửa đất số 64 liền kề, giáp ranh mà ông S đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **S** và công nhận cho ông **S** được quyền sử dụng phần đất này là có căn cứ và phù hợp với các điều 117, 158, 163, 164, 221, 236 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 170 của Luật Đất đai năm 2013 và các điều 26, 31, 138 của Luật Đất đai năm 2024.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều không yêu cầu giải quyết đối với các vấn đề: Các tài sản có trên các thửa đất số 57, 61; diện tích đất tăng hoặc giảm so với bản đồ địa chính của các thửa đất số 57, 61; Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15-12-2024 giữa ông **S**, cụ **N**, ông **H** với bà **L1** và Hợp đồng thuê nhà ngày 10-02-2025 giữa ông **S**, ông **H** với anh **L2** nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[6] Từ những nhận định trên xét thấy toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Cụ **N** phải chịu số tiền 4.166.000 đồng (do được chia ½ tài sản riêng và 02 kỷ phần thừa kế) và ông **H** phải chịu số tiền 834.000 đồng (do được chia 01 kỷ phần thừa kế) là phù hợp với Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Cụ **N**, ông **H** và ông **S** là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 92, 147, 157, 165, 217, 218, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 158, 163, 164, 221, 236, 401, 423, 457, 459, 462, 500, 501, 502, 503, 611, 612, 613, 623, 649, 651, 660 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 168, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 138 của Luật Đất đai năm 2024; các điều 33, 46, 59 của Luật Hôn nhân và gia đình và các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

**1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Tôn Thị N đối với ông Nguyễn Thành H và bà Dương Thị Kim C về việc “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng”, bao gồm:**

**1.1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09-11-2017 giữa cụ Tôn Thị N với ông Nguyễn Thành H được UBND xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND phường G, tỉnh Tây Ninh) chứng thực số: 691, quyền số: 02 TP/CT - SCT/HĐGD đối với phần đất có diện tích 1.365,5 m<sup>2</sup> (loại đất: LUC), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.**

1.2. Hủy Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng ngày 20-4-2023 giữa ông Nguyễn Thành H với bà Dương Thị Kim C được Văn phòng C2 công chứng số: 1905, quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 1.365,5 m<sup>2</sup> (loại đất: LUC), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N đối với ông H về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung và thừa kế tài sản” đối với phần đất có diện tích 1.365,5 m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 1.345,4 m<sup>2</sup>) (loại đất: LUC), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ N đối với ông H và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung và thừa kế tài sản”.

3.1. Chia cho cụ N được quyền sở hữu tài sản riêng nằm trong khối tài sản chung của cụ N với cụ Nguyễn Thành B là quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 143,2 m<sup>2</sup> (loại đất theo hồ sơ địa chính là LUC), thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất trị giá: 286.400.000 đồng.

3.2. Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thành B như sau: Cụ N được chia phần đất có diện tích thực tế 143,2 m<sup>2</sup> (loại đất theo hồ sơ địa chính là LUC), thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất trị giá: 286.400.000 đồng.

Vì vậy, cụ N được quyền sử dụng đối với phần đất có tổng diện tích thực tế theo mục [3.1] và [3.2] như trên thể hiện là 286,4 m<sup>2</sup> (loại đất theo hồ sơ địa chính là LUC), thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 61 dài 21,52 m + thửa đất số 64 dài 0,54 m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 gồm các đoạn dài 0,47 m + 8,57 m + thửa đất số 51 gồm các đoạn dài 14,91 m + 0,06 m + thửa đất số 58 dài 0,20 m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 dài 20,09 m và Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 dài 6,49 m. Đất trị giá: 572.800.000 đồng (Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

4. Cụ N có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 01 kỷ phần thừa kế cho ông H với số tiền là 95.467.000 (Chín mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

5. Ghi nhận bà V tự nguyện nhường phần di sản thừa kế được hưởng cho cụ N.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của cụ N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01-11-2017 giữa cụ N với bà V do UBND xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND phường G, tỉnh Tây Ninh) chứng thực số: 628, quyền số: 02 TP/CT - SCT/HĐGD đối với phần đất có diện tích 310,2 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Cụ **N** có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu như trên.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn S** đối với cụ **N** về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Ông **Trần Văn S** được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 209,2 m<sup>2</sup> (loại đất theo hồ sơ địa chính là LUC), thuộc 01 phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại: **Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 64 dài 9,85 m; Tây giáp thửa đất số 58 dài 11,19 m; Nam giáp **Quốc lộ B** nhựa dài 19,75 m và **B1** giáp phần đất còn lại của thửa đất số 57 dài 20,09 m. Đất trị giá: 1.046.000.000 đồng (*Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

8. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh, thu hồi, hủy bỏ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động, thu hồi, hủy bỏ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự khi có yêu cầu phù hợp với quyết định của Bản án.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng xem xét xác định lại loại đất cho phù hợp đối với phần đất mà cụ **N** và ông **S** được quyền sử dụng thuộc thửa đất số 57 như trên thể hiện khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với các vấn đề như sau:

9.1. Các tài sản có trên các thửa đất số 57 và 61 như trên.

9.2. Diện tích đất tăng hoặc giảm so với bản đồ địa chính của các thửa đất số 57 và 61 như trên.

9.3. Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15-12-2024 giữa ông **S**, cụ **N**, ông **H** với bà **Phan Thị L1**.

9.4. Hợp đồng thuê nhà ngày 10-02-2025 giữa ông **S**, ông **H** với anh **Nguyễn Văn L2**.

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Cụ **N** phải chịu số tiền là 4.166.000 (*Bốn triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn*) đồng và ông **H** phải chịu số tiền là 834.000 (*Tám trăm ba mươi bốn nghìn*) đồng. Ghi nhận cụ **N** đã nộp tạm ứng chi phí với số tiền là 5.000.000 (*Năm triệu*) đồng nên được khấu trừ vào số tiền 4.166.000 (*Bốn triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn*) đồng mà cụ **N** phải chịu như trên. Vì vậy, ông **H** có nghĩa vụ nộp số tiền 834.000 (*Tám trăm ba mươi bốn nghìn*) đồng như trên để hoàn trả lại cho cụ **N**.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ **N**, ông **H** và ông **S** là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và tiền án phí.

**12.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**13.** Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**14.** Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12 – Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Tuấn Anh**