TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2- PHÚ THỌ** **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/ DS -ST
Ngày: 10/9/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- PHÚ THỌ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thanh Loan

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Tiến Dũng và ông Trần Gia Phượng

Thư ký phiên tòa: ông Bùi Tùng Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Phú Thọ tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Phương Thúy – Kiểm sát viên

Ngày 10/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2025/TLST- DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐST - DS ngày 08 tháng 8 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2025/QĐST-DS ngày 26/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1954
Địa chỉ: Khu Dụng Hiền, xã Phùng Nguyên, (huyện Lâm Thao cũ), Phú Thọ
2. Bị đơn: chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980
Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ
(Bà T, chị T1 có mặt)
3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
3.1. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982
Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ
3.2. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1978
Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ
3.3. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1984
Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ
3.4. Cháu Nguyễn Thị Phương T4, sinh năm 2000
Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ

3.5. Cháu Nguyễn Tấn K, sinh năm 2008

Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ

3.6. Cháu Nguyễn Tấn L, sinh năm 2012

Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ

Người giám hộ và đại diện hợp pháp cho cháu K, cháu L: Bà Nguyễn Thị T1 (là mẹ đẻ)

Người đại diện theo pháp luật cho chị T2: Bà Bùi Thị T

(Bà T, chị T1, anh T3, chị Y, cháu T4, cháu K có mặt; chị T2, cháu L vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị T2 và bà Bùi Thị T: Bà Nguyễn Thị S – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh P (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cháu L: bà Bùi Thu H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh P (có mặt)

3.7. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1956

Địa chỉ: Khu D, xã P, (huyện L cũ), Phú Thọ

(có mặt)

3.8. Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chủ tịch UBND xã Phùng Nguyên

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Nam T5, chức vụ (chức danh): chuyên viên phòng kinh tế xã P (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Bùi Thị T (là nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp cho chị Nguyễn Thị T2) trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn T6 có 01 thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 tại khu D, xã P (khu A, xã S cũ), huyện L, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất này có nguồn gốc của bố mẹ chồng bà T (là cụ Nguyễn Văn D1 và cụ Nguyễn Thị S1) để lại. Cụ D1 chết năm 1956, cụ S1 chết năm 2024. Ông T6 (chồng bà T) chết năm 1985. Bà T và ông T6 có 04 người con gồm: anh Nguyễn Văn K1, sinh năm 1977 (đã chết năm 2023), anh Nguyễn Văn T3, chị Nguyễn Thị Y, chị Nguyễn Thị T2.

Năm 2000, nhà nước cho kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn dân, gia đình bà cũng làm các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T7 (sau này được đính chính lại tên là Bùi Thị T). Thời điểm đó, gia đình bà gồm có bà, các con và cụ S1 (mẹ chồng của bà) vẫn sinh sống trên thửa đất trên.

Năm 2013, bà cùng các con trong gia đình thống nhất chuyển toàn bộ tài sản trên sang cho riêng bà T. Về thủ tục thì bà không đi làm, cụ S1 khi đó còn sống chỉ

nói cho bà bằng miệng, giấy tờ bà được Nhà nước cấp cho tên bà nhưng bà không ký vào bất cứ giấy tờ gì vì bà không biết chữ.

Anh K1 và chị T1 (con trai và con dâu của bà) đã làm giả chữ ký của bà để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang tên anh K1 và chị T1 đối với thửa đất trên mà bà không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cũng do anh K1, chị T1 giữ và bà lại không biết chữ nên bà không biết việc anh K1 và chị T1 đã làm thủ tục từ bao giờ. Gần đây, khi bà và chị T1 tranh chấp về tài sản bà mới biết toàn bộ tài sản đã được anh K1 và chị T1 chuyển từ tên bà sang tên anh K1, chị T1. Nay bà khẳng định bà không ký vào hợp đồng tặng cho và cũng không tặng cho thửa đất trên cho anh K1, chị T1. Bà đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh K1, chị T1 và bà đã được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực để trả lại đất cho bà.

Đối với tài sản chị T1 xây dựng trên đất, bà có đồng ý chia cho chị T1 một phần đất trống lùi ở phía sau thửa đất, chị T1 đã cố tình xây dựng nhà lấn lên phía trên mặc dù gia đình đã nói nhưng chị T1 vẫn cố tình xây. Bà không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đề nghị Tòa án tuyên dỡ tài công trình xây dựng của chị T1 để sau này bà và chị T1 cùng các thành viên trong gia đình sẽ tự giải quyết, thỏa thuận sau.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu K, cháu L – bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Chị T1 và chồng là anh Nguyễn Văn K1 (đã chết năm 2023) có quyền sử dụng đất số B0 131186 tại thửa 311 tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/05/2013, diện tích 862m^2, theo GCN số CH00565. Thửa đất này được mẹ chồng chị T1 là bà Bùi Thị T tặng cho vợ chồng anh chị ngày 22/02/2013 bằng hợp đồng tặng cho số 92 ngày 22/02/2013 do ủy ban nhân dân xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ cũ chứng thực.

Việc lập hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Ngày 16/05/2013, chị T1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên và sử dụng ổn định từ đó tới nay và không hề có tranh chấp với bất kì ai. Trước đây, chị có ở cùng trên thửa đất, sau này chị đã làm nhà ra ở riêng nhưng bà T vẫn ở trên thửa đất. Thời điểm đó, gia đình chị đã thỏa thuận chị và anh K1 trả cho anh T3 số tiền 70.000.000đ để anh T3 làm nhà nơi khác, còn thửa đất trên giao cho chị và anh K1 được sử dụng.

Tại phiên tòa, chị T1 xuất trình một bản di chúc của cụ Nguyễn Thị S1 để lại có phần nội dung liên quan đến tài sản của cụ S1 để lại cho anh K1 và chị T1.

Nay mẹ chồng chị T1 là bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, chị không đồng ý với yêu cầu trên vì các lí do sau:

1. Việc lập hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Việc bà T nói rằng vợ chồng chị T1 tự ý lập hợp đồng cho nhận với lí do bà T không biết chữ là hoàn toàn không có căn cứ. Tài sản trên là của cụ S1, cụ đã đồng ý cho chị bằng di chúc.

2. Vợ chồng chị được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 16/05/2013 là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Từ đó tới nay gia đình chị T1 sử dụng chưa hề có bất cứ tranh chấp nào, gần đây chị định xây nhà thì mới xảy ra tranh chấp. Việc bà T đòi hủy giấy hợp đồng tặng cho là không có căn cứ, coi thường pháp luật, gây ảnh hưởng trực tiếp tới quyền và lợi ích trực tiếp của chị và các con chị. Vì vậy, chị T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Văn T3 trình bày:*

Anh Nguyễn Văn T3 là con trai của bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T6. Bà T và ông T6 có thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 địa chỉ tại khu A, xã S (nay là xã P), tỉnh Phú Thọ. Anh T3 và các anh em trong gia đình đã thống nhất để lại thửa đất trên cho mẹ anh T3 là bà Bùi Thị T toàn quyền sử dụng. Anh T3 không hiểu tại sao năm 2013 anh Nguyễn Văn K1 tự đi làm bìa đỏ mà chưa được sự đồng ý của bà T, anh T3 và các em. Nay anh nhất trí yêu cầu của bà T, đề nghị toà án huỷ hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị T1 để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T.

Đối với công trình là 01 nhà xây của chị T1 đã xây dựng trên đất, anh có quan điểm không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đề nghị chị T1 phải tháo dỡ công trình trên đất để các thành viên trong gia đình anh tự thỏa thuận về phân chia đất và tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Y (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Chị nhất trí với yêu cầu của bà T, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị T1 để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T. Đối với phần đất có nhà mà chị T1 đã xây dựng nhà thì chị Y nhất trí với bà T, không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đề nghị chị T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng chị T1 đã xây dựng trên đất để gia đình sẽ phân chia tài sản.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Phương T4 trình bày:*

Trước khi bố chị T4 là ông Nguyễn Văn K1 (con trai bà T) làm hồ sơ chuyển nhượng đất đai, gia đình đã có một buổi họp, thống nhất và đồng ý chấp thuận chia đất đai. Ông Nguyễn Văn K1 có nghĩa vụ gửi cho em trai (ông Nguyễn Văn T3) số tiền 70 triệu đồng để ông T3 ra ngoài xây nhà, phần đất đai của bà Nguyễn Thị T7 sẽ được chuyển lại trao tặng cho ông Nguyễn Văn K1. Sau đó, ông K1 và bà T1 thực hiện các thủ tục trong hợp đồng tặng cho trước sự chứng kiến của bà nội chị T4 là bà T7. Sau đó gia đình chị T4 đã ở và sử dụng mảnh đất đến nay là hơn mười năm và không có bất kì tranh chấp nào. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 và bà T1 là do chính quyền địa phương hướng dẫn làm thủ tục chứ gia đình chị tại thời điểm đó không ai nắm được thông tin về cách thức làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay việc bà T7 đề nghị toà án huỷ hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị T1 để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T7 thì chị T4 cho rằng đây là yêu cầu không có căn cứ.

Tại phiên tòa ngày 26/8/2025, chị xác định bà T7 đã biết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì. Chị T4 đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì chị cho rằng bà T7 đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh K1 từ năm 2017 nhưng đến nay bà mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Ông D là em trai ông Nguyễn Văn T6 (là chồng bà T7, bố chồng bà T1), ông D cho biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bố mẹ ông D và ông T6 để lại. Thời điểm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà T7, hộ gia đình bà T7 còn có cụ S1 (là mẹ đẻ của ông và là mẹ chồng của bà T7) là thành viên của hộ gia đình và sinh sống cùng bà T7 trên thửa đất đến năm 2024 cụ S1 mới chết. Nay bà T7 và bà T1 có tranh chấp về thửa đất trên, ông D có ý kiến sẽ về họp gia đình, nếu bà T7 và bà T1 tự thoả thuận được, gia đình sẽ tự thoả thuận. Nếu bà T7 và bà T1 không tự thoả thuận được thì ông đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh K1, chị T1, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T7, anh K1 và chị T1 để ông sẽ đề nghị chia thừa kế theo pháp luật. Năm 2013, anh T3 là con trai bà T7 ra ở riêng, gia đình có họp lại và thống nhất anh K1 sẽ hỗ trợ anh T3 số tiền 70.000.000đ để anh T3 làm nhà. Anh T3 cam kết không tranh chấp đất đai với anh K1. Việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T7 sang anh K1 thì ông D không biết và cũng không nghe bà T7 nói. Khi xảy ra tranh chấp thì ông D mới biết.

Nay bà T7 đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T7 và chị T1, anh K1 vô hiệu, ông nhất trí nhưng ông cũng không đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đề nghị chị T1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để gia đình tự thỏa thuận về phân chia tài sản. Nếu sau này không tự thỏa thuận được sẽ đề nghị giải quyết phân chia tài sản bằng vụ việc khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 92, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD (đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 tại khu D, xã P (khu A, xã S cũ) giữa bà Nguyễn Thị T7 và anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1 được lập tại UBND xã S và đã được UBND xã S chứng thực ngày 22/02/2013. Đồng thời Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện việc hợp đồng được lập tại UBND xã S gồm 02 bên cho tặng và nhận cho tặng, có chữ ký của bà T7, anh K1, chị T1. Tuy nhiên, cán bộ tư pháp – hộ tịch xã S tại thời điểm chứng thực hợp đồng là ông Triệu Văn Q hiện đã chết nên không xác minh được việc cán bộ UBND xã có chứng kiến ai là người ký thay chữ ký của bà T7 hay không. Các bên cho rằng bà T7 không biết chữ, chữ ký tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không phải chữ ký của bà T7, nội dung này UBND xã P không có cơ sở xác minh.

Tại thời điểm chứng thực, cụ S1 (mẹ đẻ ông T6) còn sống, đến ngày 28/6/2024 cụ S1 chết. Hiện UBND xã không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cụ S1 có ý kiến và đồng ý chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà T7. Tại biên bản phân chia tài sản thừa kế số 92, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD có chứng thực của UBND xã S (nay là xã P) ngày 22/02/2013 không thể hiện thành phần tham gia thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế và chữ ký của cụ S1. Tuy nhiên tại mục cam đoan trong biên bản phân chia tài sản thừa kế có nêu "ngoài chúng tôi ra, ông Nguyễn Văn T6, bà Nguyễn Thị T7 không còn người thừa kế nào khác". Như vậy, các thành phần tham gia thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã cam đoan về thành phần, các hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn T6.

Căn cứ biên bản phân chia tài sản thừa kế và Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều có số chứng thực. Tuy nhiên, UBND xã không tìm thấy sổ theo dõi thể hiện nội dung vào số chứng thực đối với biên bản phân chia tài sản thừa kế và hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Tại thời điểm chứng thực, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H 00132, số phát hành S 400028 được UBND huyện L cấp ngày 20/12/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T7 có trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đính

kèm thể hiện nội dung: "thế chấp tại phòng G thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m^2 đất ở và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, diện tích 662m^2 đất vườn theo hợp đồng thế chấp ngày 22/8/2002" có xác nhận của Phòng tài nguyên và môi trường ngày 25/8/2008. Như vậy việc thế chấp được thực hiện trước khi thực hiện chứng thực Biên bản phân chia tài sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Nay bà T7 đề nghị tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hai bên đối với thửa đất trên (do UBND xã S, nay là xã P chứng thực) vì cho rằng hợp đồng trên đã được lập giả tạo, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh K1 và chị T1 để trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T7, đề nghị Tòa án xem xét trên cơ sở chứng cứ, tài liệu có liên quan, quan điểm trình bày của các bên và quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị S - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T7 và chị T2 trình bày quan điểm:

Bà T7 có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T7 và chị T1, anh K1. Xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 22/2/2013 có trước ngày đăng ký biến động quyền sử dụng đất đứng tên riêng của bà Nguyễn Thị T7 (bà Bùi Thị T). Các đương sự đều thừa nhận bà T không biết chữ, không biết đọc, không biết viết, vì vậy không có cơ sở để xác định bà T ký và đồng ý tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án xem xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là vô hiệu

Tại phiên tòa, bà Bùi Thu H – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cháu L trình bày:

Cháu L là con trai của anh K1 và chị T1. Bà T có yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không đúng dẫn đến phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án xem xét giữ lại ngôi nhà, không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để các bên có thể thỏa thuận phân chia tài sản theo quy định của pháp luật, tránh gây thiệt hại về tài sản cho gia đình chị T1 và cháu L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về việc: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 giữa bên cho tặng là bà Nguyễn Thị

T7 (sau được đính chính tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Bùi Thị T) và bên nhận cho tặng là anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 địa chỉ: khu A, xã S, huyện L do Ủy ban nhân dân xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ (nay là xã P, tỉnh Phú Thọ) chứng thực ngày 22/02/2013 vô hiệu.

- Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 131186 do UBND huyện L cấp ngày 16/5/2013 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị T1.

- Bà Bùi Thị T có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 địa chỉ: khu A, xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ theo quyết định của bản án này và pháp luật về đất đai.

- Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu: Do các bên không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên chị T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét công khai tại phiên tòa. Tòa án nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1.] Về quan hệ tranh chấp: Bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh K1, chị T1 và bà đã được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh K1, chị T1. Căn cứ Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn (chị T1) có nơi cư trú tại xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ, căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ.

[*1.3]. Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa:*

Chị T2 là người khuyết tật về thần kinh tâm thần. Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích nhưng các đương sự đều không đề nghị tuyên bố chị T2 mất năng lực hành vi dân sự hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo thủ tục chung. Vì vậy Tòa án đã đưa bà T (mẹ đẻ) là người đại diện theo pháp luật cho chị T2 là phù hợp. Đồng thời, do có yêu cầu cử trợ giúp viên pháp lý cho chị T2 nên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh P đã cử bà Nguyễn Thị S - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T2.

Chị T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng bà T là người đại diện có mặt tại phiên tòa; bà S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T2 có mặt; ông T5 (người đại diện theo ủy quyền của UBND xã P) vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Cháu L vắng mặt tại phiên toà nhưng chị T1 là người giám hộ và đại diện theo pháp luật của cháu L có mặt, bà H là trợ giúp viên pháp lý cho cháu L có mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như trên là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện, phạm vi khởi kiện của bà Bùi Thị T đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2013 giữa bên cho tặng là bà Nguyễn Thị T7 và bên nhận cho tặng là anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 131186 do UBND huyện L đã cấp ngày 16/5/2013 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

[2.1.1] Về nguồn gốc thửa đất: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông D, anh T3, chị Y, chị T4, cháu K, cháu L) đều thừa nhận: Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 tại khu D, xã P có nguồn gốc của ông cha để lại. Cụ D1 (bố chồng bà T7) đã chết từ năm 1956. Cụ S1 là mẹ chồng bà T7 đã cùng chung sống với các con bà T7 và ông T6 trên thửa đất này. Ngôi nhà hiện bà T7 đang ở là của cụ S1 cùng vợ chồng bà T7 làm nên để ở. Năm 1985, ông T6 chết, cụ S1 vẫn cùng chung sống với bà T7 và các con tại thửa đất này đến năm 2024 cụ S1 chết.

Ngày 20/12/2000, thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S400028 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T7; ngày 08/12/2022 được đính chính thành "Bùi Thị T". Tại Công văn số 315/CN-VPĐKĐĐ ngày 30/7/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ xác định không tìm thấy tờ bản đồ cũng như hồ sơ thông tin nào khác đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà T; Tòa án đã thực hiện thủ tục xác minh tại Công an

xã P về các thành viên hộ gia đình của bà T giai đoạn năm 1999 – 2000. Theo thông tin từ Công an xã P không có sổ sách theo dõi về hộ khẩu của gia đình bà T giai đoạn 1999 -2000. Tuy nhiên, tại sổ quản lý theo dõi hộ khẩu, hộ tịch của Công an xã P quản lý theo mẫu năm 2007 xác định, cụ S1 là thành viên trong hộ gia đình bà T. Các đương sự đều thừa nhận, từ khi bà T và ông T6 kết hôn đều chung sống cùng gia đình cụ S1 trên thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10 là đất của cụ D1 và cụ S1. Như vậy, cụ S1 được xác định là thành viên trong hộ khẩu gia đình bà T.

Ngày 22/02/2013, tại biên bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị T7 (sau này được đính chính là bà Bùi Thị T), anh Nguyễn Văn K1, anh Nguyễn Văn T3, chị Nguyễn Thị Y đã thể hiện nội dung bà T, anh K1, anh T3, chị Y là những người thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn T6, biên bản này có chứng thực của UBND xã S. Biên bản phân chia di sản thừa kế ở trên chưa có ý kiến của cụ Nguyễn Thị S1 là thành viên của hộ gia đình đồng thời là hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn T6 (cụ S1 là mẹ đẻ của ông T6), chị Nguyễn Thị T2 (là con gái của bà T và ông T6 và cũng là thành viên của hộ gia đình). Tại thời điểm này (năm 2013), UBND xã S cũng chưa xác định rõ chị T2 đã bị khuyết tật tâm thần hay chưa và có ai là người đại diện cho chị T2 để tham gia ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế hay không. Ngày 15/4/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng tài nguyên và môi trường UBND huyện L đã căn cứ biên bản phân chia di sản thừa kế trên để đính chính tên chủ sử dụng từ "Hộ bà Nguyễn Thị T7" thành "bà Nguyễn Thị T7" mà chưa xác minh, xem xét đến thành viên hộ gia đình tại thời điểm lập biên bản, các hàng thừa kế là chưa đầy đủ, đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của những người khác là thành viên hộ gia đình và những người thuộc hàng thừa kế. Hơn nữa, tại phiên tòa ngày 26/8/2025 và quá trình giải quyết vụ án, bà T7 đều khẳng định, bà không biết về biên bản phân chia di sản thừa kế này, chữ ký tại biên bản phân chia di sản thừa kế ngày 22/02/2013 không phải là chữ ký, chữ viết của bà do bà không biết ký, không biết viết. Bà T7 khẳng định mọi giấy tờ bà thực hiện điểm chỉ. Ngoài lời trình bày của bà T7 cho rằng cụ S1 đã đồng ý cho bà bằng miệng thì các đương sự không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cụ S1 có quan điểm đồng ý cho bà T7, cho anh K1, chị T1 toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp trên.

[2.1.2]. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị T cho anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị T1:

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 400028 ngày 20/12/2000 cho hộ bà T. Ngày 15/4/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của UBND huyện L mới đính chính người sử dụng thành "bà Nguyễn Thị T7". Như vậy, ngày 15/4/2013 thì

giao dịch liên quan đến thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mới được cơ quan nhà nước thực hiện đăng ký biến động đất đai, tuy nhiên cùng ngày 22/02/2013, Ủy ban nhân dân xã S đã chứng thực nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T7 và chị T1 và anh K1 mà không có ý kiến đồng thuận của các thành viên khác trong hộ gia đình là chưa đủ điều kiện. Quá trình giải quyết vụ án, ông D và các đương sự vẫn khẳng định thửa đất trên có nguồn gốc của cụ S1. Ông D cho rằng cụ S1 không có văn bản nào thể hiện ý chí cho riêng bà T7. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà T7 trong đó vẫn có quyền sử dụng đất của cụ S1.

Tại thời điểm ngày 22/02/2013, Hợp đồng được giao dịch chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi thửa đất trên đang được thế chấp tại Phòng G – Ngân hàng N (đăng ký tài sản bảo đảm thế chấp ngày 25/8/2008 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện L), ngày 20/3/2013 bà T7 mới có đơn yêu cầu đăng ký xoá thế chấp do thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo Hợp đồng thế chấp ngày 25/8/2008 tại Ngân hàng N - Phòng G. Tại hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất cũng không có văn bản nào thể hiện ngân hàng đồng ý với thủ tục tặng cho khi chưa đăng ký xóa thế chấp (xóa giao dịch bảo đảm). Như vậy, tại thời điểm các bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi tài sản đang thế chấp mà không được sự đồng ý của Ngân hàng, đang được đăng ký giao dịch bảo đảm, chưa được xóa thế chấp là vi phạm Khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005).

Bà T7 cho rằng bà không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập do UBND xã S chứng thực. Qua xem xét tại các giấy tờ vay vốn ngân hàng, đơn đăng ký xóa thế chấp thể hiện bà T7 điểm chỉ bằng ngón trỏ phải, các đương sự không xuất trình được tài liệu nào chứng minh bà T7 biết ký, biết viết.

Bản thân chị T1 cũng thừa nhận, tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị không chứng kiến trực tiếp việc bà T7 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đó không vì các nội dung liên quan đến hợp đồng đều do anh K1 làm, anh K1 có đưa cho chị ký nên chị xác nhận chữ ký trong hợp đồng của chị, còn các chữ ký khác chị không biết. Chị T1 cũng không đưa ra được căn cứ nào để chứng minh bà T7 biết đọc, biết viết và chữ ký tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chữ ký của bà T7. Tại phiên tòa, chị T1 cũng thừa nhận, bà T7 không biết đọc, không biết viết. Tuy nhiên tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại có chữ ký của bà T7. Các đương sự đều thừa nhận bà T7 không biết đọc, không biết viết nhưng UBND xã không mời người chứng kiến để xác nhận về nội dung, ý chí của bà T7 mà đã chứng thực hợp đồng là chưa đầy đủ. Như vậy, chưa có đủ cơ sở để khẳng định chữ ký "Thể" và chữ viết "Nguyễn Thị T7") tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ai ký và viết ra.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã P có quan điểm, UBND xã không

xác minh được tính xác thực về chữ ký của bà T7 tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do tại thời điểm đó, người trực tiếp lập hợp đồng và làm các thủ tục chứng thực là ông Triệu Văn Q - cán bộ tư pháp hộ tịch hiện nay đã chết.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà T7 không có khả năng đọc các văn bản, các văn bản tố tụng đều phải nghe đọc và điểm chỉ cùng người chứng kiến. Như vậy không có căn cứ để xác định chữ ký, chữ viết "Thể, Nguyễn Thị T7" là chữ ký và chữ viết của bà Bùi Thị T.

Như vậy chưa có cơ sở để khẳng định bà T đã tự nguyện tham gia giao dịch dân sự ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hơn nữa, tài sản trên là di sản sản thừa kế của cụ S1, ông T6 và là tài sản chung của hộ gia đình bà T. Việc lập biên bản phân chia di sản thừa kế thiếu thành viên của hộ gia đình (cụ S1, chị T2), chưa xác minh về năng lực trách nhiệm dân sự tại thời điểm lập biên bản phân chia di sản thừa kế là chưa đảm bảo gây ảnh hưởng đến quyền của đương sự, sau này là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ S1).

Tại phiên tòa, chị T1 có xuất trình bản phô tô di chúc của cụ S1. Chị T1 trình bày chị cho rằng tài sản là thửa đất số 311 tờ bản đồ số 10 không phải của bà T nên bà T cũng không có quyền đòi lại thửa đất từ chị, vì cụ S1 đã có di chúc để lại phần tài sản này cho vợ chồng chị T1. Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1, anh K1 thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T1, anh K1 trên cơ sở căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/2/2013. Tuy nhiên thời điểm này cụ S1 chưa có di chúc. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 và anh K1 không thể hiện quan điểm của cụ S1 cũng đồng ý cho chị T1 và anh K1.

Mặc dù hiện nay những người thuộc hàng thừa kế của cụ S1 chưa có yêu cầu về chia di sản thừa kế và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T nhưng thời hiệu chia di sản thừa kế vẫn còn; các đương sự đều có quan điểm xác định tài sản có phần là di sản của cụ S1 chưa chia, các bên có quyền lợi sẽ tự thỏa thuận phân chia tài sản và chưa đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ việc này. Như vậy, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và anh K1, chị T1 được thực hiện khi chưa đủ điều kiện, tại thời điểm hợp đồng được xác lập, bà T chưa có toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m$^{2.}$.Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T7 (bà Bùi Thị T) và anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1 được lập ngày 22/3/2013 do UBND xã S chứng thực là vô hiệu do vi phạm điều cấm, giao dịch không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Yêu cầu của bà T cần được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh K1,

chị T1:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 131186 do UBND huyện L cấp cho anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị T1 ngày 16/5/2013 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 tại khu A, xã S, huyện L, nay là khu D, xã P, tỉnh Phú Thọ trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T7 và anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1, được UBND xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Như đã phân tích tại mục [2.1], hợp đồng tặng cho trên vô hiệu. Vì vậy cần phải xem xét tính pháp lý của giấy chứng nhận đã cấp cho anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị T1.

Căn cứ quy định tại Điều 133 Luật đất đai 2024; Nghị định số 101/2024/NĐ - CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giải quyết của Tòa án.

Hơn nữa, đối với điều chỉnh biến động ngày 15/4/2013 người sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp trên từ "hộ bà Nguyễn Thị T7" thành "Nguyễn Thị T7" căn cứ biên bản phân chia di sản thừa kế là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trong vụ án này các đương sự đều không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập mà đều có quan điểm để các bên tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được, có tranh chấp sẽ được giải quyết vụ việc khác. Vì vậy HĐXX không xem xét để tính pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T7.

Hội đồng xét xử xét thấy chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị T1 và anh Nguyễn Văn K1; Kiến nghị điều chỉnh các đăng ký biến động ngày 16/5/2013, đăng ký biến động 15/4/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – phòng tài nguyên và môi trường UBND huyện L là phù hợp.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét tính pháp lý của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà T7 do UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 400028 ngày 20/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T7 (đã được đính chính bà Bùi Thị T)

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị T1 có trình bày khi lập hợp đồng tặng cho, được sự thống nhất của cả gia đình, chị đã chuyển cho anh T3 số tiền là 70.000.000đ để nhận ½ diện tích thửa đất trên; Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ trong quá trình giải quyết vụ việc, chị T1 có xây dựng nhà trên một phần

diện tích đất tranh chấp. Tòa án đã có thông báo giải thích về quyền đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bà T, ông D, ông T3, chị Y và các đương sự khác có quan điểm không đề nghị xem xét phải tháo dỡ công trình xây dựng của chị T1. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà T, do các bên đương sự không đề nghị giải quyết trong vụ án này và cũng không đề nghị phân chia tài sản, Vì vậy Hội đồng xét xử không giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ việc khác.

Đối với số tiền của chị T1 anh K1 đã chuyển cho anh T3, đây là một giao dịch liên quan đến Hợp đồng dân sự, các bên đều không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, không đề nghị giải quyết trong vụ án này, vì vậy HĐXX tách không giải quyết trong vụ án này. Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác.

[2.4]. Đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị Phương T4 đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng của bà Bùi Thị T:

Chị T4 cho rằng, năm 2017 khi chị T2 có hành vi phạm tội, công an đã thực hiện thủ tục xác minh tài sản, bà T đã trình bày không có tài sản, biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh K1, chị T1, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 3 năm. Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự thì vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện.

HĐXX xét thấy: bà T có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì hợp đồng vô hiệu. Như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2], hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã kí kết bên cho tặng là bà Nguyễn Thị T7, bên nhận cho tặng là anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1 được xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, giao dịch khi chưa đủ điều kiện về mặt chủ thể. Căn cứ Khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự, đối với các giao dịch được quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Vì vậy không có căn cứ để áp dụng thời hiệu khởi kiện là 03 năm như đề nghị của chị T4.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng (bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản) là 11.100.000đ (Mười một triệu một trăm nghìn đồng chẵn). Bà T7 đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng. Do yêu cầu khởi kiện của bà T7 được chấp nhận, chị T1 phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà T7 được chấp nhận, chị T1 phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1, 2 Điều 158; Khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, Khoản 3 Điều 132, Điều 429 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005

Khoản 5, 8 Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024;

Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T7 (sau được đính chính trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành bà Bùi Thị T) và anh Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 địa chỉ: khu A, xã S, huyện L, nay là khu D, xã P, tỉnh Phú Thọ do Ủy ban nhân dân xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ (nay là xã P, tỉnh Phú Thọ) chứng thực ngày 22/02/2013 tại số thứ tự 92 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 131186 do UBND huyện L cho hộ anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị T1 ngày 16/5/2013 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10, diện tích 862m^2 tại khu A, xã S, huyện L, nay là khu D, xã P, tỉnh Phú Thọ.

Kiến nghị Chi nhánh văn phòng Đ điều chỉnh việc đăng ký biến động ngày 16/5/2013, ngày 15/4/2013 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S400028 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T7 ngày 20/12/2000 (đã được đính chính thành bà Bùi Thị T).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo Bản án của Tòa án.

3. Hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu: không giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu do các bên không yêu cầu giải quyết.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị T1 phải chịu chi phí tố tụng (gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) là 11.100.000đ (Mười một triệu một trăm nghìn đồng chẵn). Xác nhận bà T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Chị T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị T số tiền chi phí tố tụng do bà T đã nộp tạm ứng chi phí là 11.100.000đ (mười một triệu một trăm nghìn đồng chẵn)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị T1 phải có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

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 thoả 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:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Phú Thọ
- VKSND tỉnh Phú Thọ
- VKSND khu vực 2- Phú Thọ
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Lưu HS
- Lưu văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hà Thanh Loan