TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 333/2025/DS - ST
Ngày: 22 - 9 - 2025
V/v "Yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho QSD đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Thuỷ
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Như Hạnh
2. Bà Trần Thị Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mai - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2024/TLST - DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc "Yêu cầu tuyên hợp đồng tặng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 199/2025/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 235/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Ngô Khắc B - sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: xã L, tỉnh Thanh Hoá.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc B*: Bà Lê Thị Thu Vân - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thanh Hoá, Chi nhánh trợ giúp pháp lý số 2. (có mặt).

Địa chỉ: xã L, tỉnh Thanh Hoá.

*** Bị đơn:** Anh Ngô Khắc B1 - sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: xã L, tỉnh Thanh Hoá.

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

- Chị Lê Thị T - sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: xã L, tỉnh Thanh Hoá.

- Sở N Thanh Hoá.

Địa chỉ: phường T, tỉnh Thanh Hoá.

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Cao Văn C - Chức vụ: Giám đốc.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trương Văn H - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L (Theo Giấy uỷ quyền ngày 23/4/2025 của Giám đốc Sở N Thanh Hoá.) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L.

Địa chỉ: xã L, tỉnh Thanh Hoá.

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trương Văn H - Chức vụ: Giám đốc. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng công chứng V

Địa chỉ: xã V, tỉnh Thanh Hoá. (vắng mặt).

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Tạ Quang P - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02 tháng 12 năm 2024 các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Ngô Khắc B trình bày:***

Ngày 07/11/2022 ông Ngô Khắc B và con trai là anh Ngô Khắc B1 đã cùng thỏa thuận và ký với nhau Biên bản thỏa thuận và cam kết, có cả chị Lê Thị T (là vợ anh B1) làm chứng và cùng ký tên. Theo đó, ông B sẽ nhờ anh B1 đứng tên giúp ông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006, diện tích 2729m^2, địa chỉ thửa đất khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa. Khi đó, thửa đất này đã được UBND huyện Ngọc Lặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 648496, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01679 ngày 31/12/2015 mang tên ông Ngô Khắc B. Khi đó các bên cam kết, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên mà ông B sẽ ký tặng cho anh B1 là hợp đồng giả cách, bản chất là ông B nhờ anh B1 đứng tên giúp và anh B1 có nghĩa vụ sẽ phải sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông khi ông có nhu cầu, không có việc ông B tặng cho đất cho anh B1. Anh B1 nói với ông là làm sang tên anh B1 đứng tên hộ thì ông muốn chuyển nhượng đất lúc nào cũng được. Khi nào ông B muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh B1 sẽ chuyển nhượng theo ý ông hoặc ông muốn sang tên lại cho ông thì anh B1 sẽ sang tên lại thửa đất cho ông, anh B1 nhờ người làm thủ tục sang tên đất cho anh B1; sau đó có người của Văn phòng công chứng V lên lấy chữ ký của ông B nhưng ông B ký giấy trắng, còn sau đó ông B không biết Hợp đồng in nội dung gì. Trong thời gian anh B1 làm thủ tục sang tên đất, ông B không đồng ý cho sang tên anh

B1 nữa và yêu cầu anh B1 dừng làm thủ tục và trả lại đất cho ông, nhưng anh B1 vẫn cố tình làm, nên khi đất được cấp giấy chứng nhận sang tên anh B1, ông B đã giữ luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sang tên anh B1. Khi ông B có nhu cầu muốn sử dụng và chuyển nhượng đối với thửa đất ông B đã giả cách tặng cho anh B1, nhưng anh B1 không chịu thực hiện đúng như đã thỏa thuận, không chịu làm các thủ tục sang tên lại thửa đất nêu trên cho ông B. Qua thu thập tài liệu chứng cứ thì ông B biết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng viên Tạ Quang T của Văn phòng công chứng V công chứng số 4668, quyển số 07/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022.

Ngày 10/4/2023 anh Ngô Khắc B1 đã được Sở T tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL001914, số vào sổ cấp GCN: CS05681 đối với thửa đất số 37; tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; diện tích 2729m^2; địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Do anh B1 không thực hiện đúng thỏa thuận với ông B và hai bên cũng không giải quyết được tranh chấp. Nay ông B đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Khắc B tặng cho Ngô Khắc B1 công chứng số 4668, quyển số 07/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 của Văn phòng công chứng V là vô hiệu.

- Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL001914; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05681; do Sở T tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1 đối với thửa đất số 37; tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; diện tích 2729m^2; địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

**** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2025 bị đơn anh Ngô Khắc B1 trình bày:*** Anh là con trai của ông Ngô Khắc B. Năm 2022, ông B cho anh thửa đất hiện nay ông B đang khởi kiện. Khi đó thửa đất này (thửa số 37, tờ bản đồ số 25, diện tích 2729m^2) đang đứng tên ông B và anh đã được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL001914; số vào sổ cấp GCN: CS05681 ngày 10/4/2023. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh thì ông B đang giữ. Lý do ông B tặng cho anh là vì trước đây giấy chứng nhận đứng tên ông B (bố anh B1) thì ông B không bán đất được vì anh em trong gia đình người đồng ý, người không đồng ý bán nên làm hợp đồng tặng cho anh để dễ bán. Tuy nhiên, từ khi tặng cho, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên anh nhưng vợ chồng anh không ở, không quản lý, không canh tác gì, toàn bộ tài sản hiện có trên đất đều là của ông B. Vợ chồng anh ở nơi khác cách khoảng 3km; trên đất hiện nay vợ chồng anh B1 đang ở cũng có một phần đất của ông B. Nếu như ông B để lại cho vợ

chồng anh một phần đất của ông B nơi vợ chồng anh đang ở hiện tại thì anh sẽ ký chuyển lại phần đất tại thửa số 37, tờ bản đồ số 25, diện tích 2729m^2 cho ông B.

Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Khắc B về việc:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Khắc B tặng cho anh (Ngô Khắc B1) công chứng số 4668, quyển số 07/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 của Văn phòng công chứng V là vô hiệu.

- Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL001914; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05681; do Sở T tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1 đối với thửa đất số 37; tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; diện tích 2729m^2; địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Nếu ông B muốn bán lại diện tích đất mà đã tặng cho anh, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi (Diện tích đất tại thửa số 37, tờ bản đồ số 25, diện tích 2729m^2) thì anh B1 sẽ đứng ra ký cho ông B bán.

Đề nghị Tòa án cho anh xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

**** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- *Chị Lê Thị T trình bày:* Chị là vợ của anh Ngô Khắc B1, chồng chị là con trai ông Ngô Khắc B. Hiện nay ông B đang khởi kiện đối với vợ chồng chị về việc: Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Khắc B tặng cho anh (Ngô Khắc B1) và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37; tờ bản đồ số 25; diện tích 2729m^2 do Sở T tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1; số Giấy chứng nhận DL001914; số vào sổ cấp GCN: CS 05681. Quan điểm của chị:Việc cho và nhận đất của bố chồng chị (ông B) với chồng chị (anh B1) là tự hai bên giải quyết, chị không tham gia bất kỳ việc gì, bản thân chị cũng không có tên trong trích lục, chị cũng không tham gia tôn tạo gì ở mảnh đất đó. Đề nghị Tòa án cho chị xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

- *Văn phòng công chứng V:* Được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến trình bày và làm việc và cũng không gửi ý kiến.

- *Ý kiến của ông Trương Văn H là đại diện theo ủy quyền của Sở N Thanh Hóa và cũng là người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L trình bày:*

Qua kiểm tra khai thác hồ sơ, tài liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND huyện Ngọc Lặc cấp cho ông Ngô Khắc B, số CB 648496, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01679 ngày 31/12/2015 tại thửa số 37; tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; diện tích 2729m^2 (trong đó: Đất ở nông thôn:

1850m^2, đất trồng cây hàng năm 879m^2); địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 15/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L nhận được hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai của ông Ngô Khắc B1, sinh năm 1982, CCCD số 038082015631. Nội dung đăng ký biến động: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Ngô Khắc B cho ông Ngô Khắc B1 được ký ngày 09/11/2022 , số công chứng 4668, quyển số 07/2022.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng V.

Căn cứ Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố thủ tục hành chính mới, sửa đổi bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T.

Ngày 30/11/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế khu vực L - C. Ngày 12/12/2022 hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với thuế Thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ theo quy định.

Ngày 10/4/2023 Giám đốc Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Ngô Khắc B1, sinh năm 1992, CCCD số 038082015631, địa chỉ tại: xã L, tỉnh Thanh Hóa). Trước và thời điểm nộp hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L không nhận được các ý kiến của các cơ quan chuyên môn về phản ánh việc tranh chấp đất đai (Tòa án, Thi hành án, UBND xã Thúy Sơn). Căn cứ vào quy định nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thẩm tra và thực hiện đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

Về quy định để thực hiện đăng ký biến động đất đai: Căn cứ hồ sơ đăng ký biến động đất đai; theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; thủ tục số 18 ban hành kèm theo Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T; Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, căn cứ Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Điều 17, Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất là đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013:

"…4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a)Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Tại khoản 3 Điều 3 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

" ....3 Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là đăng ký biến động) là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hoặc một số thông tin đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật".

Như vậy, trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất là hình thức Đăng ký biến động đất đai do thay đổi thông tin chủ sử dụng đất. Căn cứ các quy định nêu trên, việc xác nhận đăng ký biến động đát đai trên Giấy chứng nhận đã cấp tại thửa số 37, tờ bản đồ số 25 do thay đổi thông tin chủ sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

**** Kết quả thẩm định, định giá:***

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2025 và kết quả định giá tài sản của công ty AMC, các đương sự thống nhất và không yêu cầu định giá lại thể hiện:

- Về đất: Thẩm định tại chỗ thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa).

Hiện trạng đo đạc thực tế của thửa đất : 2729,0m^2 (Trong đó: đất ONT: 1850,0m^2, đất trồng cây hàng năm: 879,0m^2).

Đất ở: 1850,0m^2 x 1.000.000đ/m^2 = 1.850.000.000đ

Đất trồng cây hàng năm: 879,0m^2 x 30.000đ/m^2 = 26.370.000đ

Tổng cộng giá trị về đất: 1.876.370.000đ

Có ranh giới, tứ cận như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp thửa số 2 có kích thước 40,4m.

+ Phía Đông Nam giáp thửa 35,36,62,61,71 có kích thước 11,5 + 20,3 + 5,2 + 17,5 + 8,1.

+ Phía Tây Bắc giáp đường bê tông có kích thước 30,9 + 26,5 + 16,2.

+ Phía Tây Nam giáp thửa 56,57,58,59,60 có kích thước 4,9 + 5,0 + 5,0 +17,7m

- Về tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 mái ngói có diện tích 48,6m^2 và 01 bể nước có thể tích 1,8m^3. Cả hai công trình đều không xác định được thời điểm xây dựng và hết giá trị sử dụng.

- Cây trồng trên đất: 300 cây keo x 39.518đ/cây = 11.855.440đ (*Mười một triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng*).

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:***

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của đương sự, tại cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Khoản 4 Điều 32 Luật TTHC năm 2015; Điều 117, 118, 120, 124 Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho giữa ông Ngô Khắc B với ông Ngô Khắc B1 lập ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng Vĩnh Lộc vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL001914, số vào sổ cấp GCN: CS05681, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006, diện tích 2729m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa (nay là Khu phố 1, xã Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa), do Sở N tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1.

Về án phí: Anh Ngô Khắc B1 phải chịu án phí DSST theo quy định tại Nghị quyết 326/2016 ngày 16/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Ngô Khắc B1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4668, quyển số 07/2022/TP-CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/11/2022, tại Văn phòng công chứng Vĩnh Lộc là vô hiệu do giả tạo (hay giả cách) và đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL001914, số vào sổ CS05681 ngày 10/4/2023 do Sở N tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/4/2024 mang tên Ngô Khắc B1. Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự và liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông B:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Ngô Khắc B và bên nhận tặng cho là anh Ngô Khắc B1 lập ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng V là vô hiệu do giả tạo.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Ngô Khắc B đã được UBND huyện L, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 648496, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01679 ngày 31/12/2015 tại thửa số 37; tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; diện tích 2729m^2 (trong đó: Đất ở nông thôn: 1850m^2, đất trồng cây hàng năm 879m^2); địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Thanh Hóa

Trước khi ông B ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh B1 thì ngày 07/11/2022 giữa ông B và anh B1 đã có Biên bản thỏa thuận và cam kết với nội dung: Ông B sẽ nhờ anh B1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 37; tờ bản đồ số 25; bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006; diện tích 2729m^2 (trong đó: Đất ở nông thôn: 1850m^2, đất trồng cây hàng năm 879m^2); địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Thanh Hóa mà ông B đã được cấp giấy chứng nhận; khi nào ông B có nhu cầu chuyển nhượng hay sử dụng thửa đất trên thì anh B1 phải làm thủ tục sang tên lại thửa đất trên cho ông B. Đồng thời thỏa thuận: Hợp đồng tặng cho mà ông B ký để sang tên thửa đất trên cho anh B1 là Hợp đồng giả cách, bản chất là ông B nhờ anh B1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trước đây ông B muốn bán mảnh đất này nhưng các con và gia đình không đồng ý nên đã nhờ anh B1 đứng tên sang tên anh để dễ bán

Tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...*"; đồng thời tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*".

Mặt khác, anh B1 cũng thừa nhận: Lý do ông B tặng cho anh là vì trước đây giấy chứng nhận đứng tên ông B (bố anh B1) thì ông B không bán đất được vì anh em trong gia đình người đồng ý, người không đồng ý bán nên làm hợp đồng tặng cho anh để dễ bán. Tuy nhiên, từ khi tặng cho, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên anh nhưng vợ chồng anh không ở, không quản lý, không canh tác, toàn bộ tài sản hiện có trên đất đều là của ông B. Vợ chồng anh ở nơi

khác cách khoảng 3km; trên đất hiện nay vợ chồng anh B1 đang ở cũng có một phần đất của ông B. Nếu như ông B để lại cho vợ chồng anh một phần đất của ông B nơi vợ chồng anh đang ở hiện tại thì anh sẽ ký chuyển lại phần đất tại thửa số 37, tờ bản đồ số 25, diện tích 2729m^2 cho ông B. Nếu ông B muốn bán lại diện tích đất mà đã tặng cho anh, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi (Diện tích đất tại thửa số 37, tờ bản đồ số 25, diện tích 2729m^2) thì anh B1 sẽ đứng ra ký cho ông B bán. Bản thân anh B1 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không cầm và không để ý gì đến việc mình có diện tích đất này mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh B1 vẫn do ông B cầm, ông B vẫn canh tác và quản lý trên đất. Chị T, vợ anh B1 cũng không có ý kiến gì về việc tặng cho và việc anh B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, chị không tham gia, không tôn tạo gì trên đất. Do vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 4668, quyển số 07/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng L là vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Xét về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Tại điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ quy định:

Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Tại Điểm b khoản 2 Điều 79 Nghị định Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ quy định:

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

…….

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L đã đăng ký biến động tặng cho ông Ngô Khắc B1 trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa ông B với anh B1. Trước và thời điểm nộp hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Lặc không nhận được các ý kiến của các cơ quan chuyên môn về phản ánh việc tranh chấp đất đai (Tòa án, Thi hành án, UBND xã Thúy Sơn). Căn cứ vào quy định nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Lặc thẩm tra và thực hiện đăng ký biến động đất đai, ông B1 cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (nộp các loại thuế) theo quy định. Vì vậy, ngày 10/4/2023 Giám đốc Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Ngô Khắc B1, là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 4668, quyển số 07/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng L là vô hiệu. Vì vậy, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 001914; số vào sổ cấp GCN: CS05681, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006, diện tích 2729m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Thanh Hóa (nay là Khu phố 1, xã L, tỉnh Thanh Hóa), do Sở T tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở N tỉnh Thanh Hóa) cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Khắc B về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 4668, quyển số 07/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng L là vô hiệu.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 001914; số vào sổ cấp GCN: CS05681, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006, diện tích 2729m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Thanh Hóa (nay là Khu phố 1, xã L, tỉnh Thanh Hóa), do Sở T tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở N tỉnh Thanh Hóa) cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1 là phù hợp.

[3]. Về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Do trên thực tế anh B1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Hợp đồng tặng cho của ông B, nhưng ông B không giao tài sản tặng cho cho anh B1, ông B vẫn là người đang quản lý, sử dụng và canh tác tài sản này nên các bên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên HĐXX không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Khắc B được chấp nhận, nên bị đơn anh Ngô Khắc B1 phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26 Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 32 Luật TTHC năm 2015. Điều 117, 124 Bộ luật dân sự 2015. Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 16/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Khắc B.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 4668, quyển số 07/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng L giữa bên tặng cho là ông Ngô Khắc B và bên nhận tặng cho là anh Ngô Khắc B1 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 001914; số vào sổ cấp GCN: CS05681, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Quang Trung đo vẽ năm 2006, diện tích 2729m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Thanh Hóa (nay là Khu phố 1, xã L, tỉnh Thanh Hóa), do Sở T tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở N tỉnh Thanh Hóa) cấp ngày 10/4/2023 mang tên Ngô Khắc B1.

Căn cứ bản án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, ông Ngô Khắc B có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Các bên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên HĐXX không xem xét.

4. Về án phí: Anh Ngô Khắc B1 phải nộp 300.000đ án phí DSST.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đào Thị Thu Thủy

-