

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - LÀO CAI

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

Bản án số: 33/2026/DS-ST

Ngày 21 - 8 - 2026

V/v: Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố
Giấy thoả thuận tự chia tài sản chung
vợ chồng vô hiệu; Tranh chấp liên
quan đến Yêu cầu tuyên bố Văn bản
Công chứng là Hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Mai P;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Mai Thị Hiền

2. Bà Nguyễn Thị Hằng

Thư ký Toà án ghi B bản phiên tòa: Ông Vũ Anh Tùng – Thư ký Toà án
nhân dân khu vực 6 - Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Lào Cai tham gia phiên toà:
Bà Phạm Thuý Quỳnh – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai,
Toà án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số: 29/2025/TLST-DS ngày 08/10/2025 về việc “*Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố
Giấy thoả thuận tự chia tài sản chung vợ chồng vô hiệu*”; “*Tranh chấp liên quan
đến Yêu cầu tuyên bố Văn bản Công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 52/2026/QĐXXST-
DS ngày 04 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2026/QĐST-DS
ngày 03 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn B – Sinh năm 1980; CCCD số:
010080001287; Địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Tổ 1 (nay là tổ 4), phường C,
tỉnh Lào Cai; Địa chỉ nơi ở: Số 01A, đường A, phường Y, tỉnh L. Có mặt

- **Bị đơn:** Bà Bùi Thị P – Sinh năm 1981; CCCD số: 010181003624; Địa chỉ:
Thôn C, xã G, tỉnh L. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phùng
Nguyễn Hoàng; Địa chỉ: Tầng 2 số 6B, ngõ 187 phố Mai Dịch, phường Phú Diễn,
thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Tiến Đ – Sinh năm 2000; CCCD số: 010200002436; Địa chỉ:
Thôn C, xã G, tỉnh L. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Văn phòng công chứng Lê Văn H; Địa chỉ: Số 215, đường Hoàng Sào, xã
Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Hải –
Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Số 215, đường Hoàng Sào, xã Bảo Thắng, tỉnh Lào
Cai. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức B – Chức vụ: Chủ tịch; Địa chỉ: Thôn Phú Xuân, xã Gia Phú, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Btrình bày:

Ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P đã ly hôn theo quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 17/2012/QĐST - HNGĐ ngày 01/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai, tài sản chung giữa ông B và bà P là toàn bộ diện tích đất thổ cư, đất rừng....chưa chia, sau khi ly hôn ông B đi làm ăn xa nhà không có mặt tại địa P, bà P vẫn ở lại sinh sống và quản lý toàn bộ tài sản. Đầu năm 2023 bà P đã tự ý bán tài sản trên đất là đôi cây mỡ, quê của bố mẹ ông B là ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Do trông trọt canh tác nhiều năm cho người khác. Khi họ đến chặt gỗ, bóc quế thì ông Tiên và bà Do mới biết và đã báo Chính quyền địa P, Công an xã. Lúc này bà P cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho chính quyền địa P thì ông Tiên và bà Do mới biết bà P đã có GCNQSDĐ trên toàn bộ đất. Bà P có nói sau khi ly hôn ông B đã ký sang tên toàn bộ diện tích đất trên cho bà P. Ông Nguyễn Văn Tiên gọi ông B về, ông B mới biết toàn bộ bìa đỏ của gia đình ông B đã mang tên bà P, sau đó ông B xuống phòng quản lý đất đai huyện Bảo Thắng xin trích lục toàn bộ giấy tờ liên quan đến bìa đỏ thì ông B mới biết toàn bộ giấy tờ đất đai mang tên ông B đã bị bà P làm giả chữ ký ông B và sang tên bà P.

Về nguồn gốc tài sản: Ngày 02/02/1998 bà Phạm Thị Do và ông Nguyễn Văn Tiên có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Tạ Văn Hoàng, bà Nguyễn Thị Nga. Theo giấy CNQSDĐ số 1286 do UBND huyện Bảo Thắng cấp ngày 27/12/1997 cho ông Tạ Văn Hoàng có tổng diện tích 14.655m² trong đó có đất ở, đất ao, đất rừng, đất lúa, nhà gỗ 04 gian, nhà bếp 02 gian với giá là 20.000.000đ. Năm 2000 ông B kết hôn với bà P, sau khi kết hôn ông B và bà P ở trên đất ông Tiên bà Do mua của ông bà Nga Hoàng để ở và canh tác nhưng do không hợp với ông Tiên bà Do nên hai vợ chồng ông B đã ra ngoài mua đất ở ga Xuân Giao sinh sống, làm ăn và trả lại đất cho ông Tiên bà Do canh tác, sau khi ở Xuân Giao hai năm làm ăn khó khăn ông B, bà P lại xin về ở nhờ để canh tác làm ăn.

Do cần vốn làm ăn nên vào cuối năm 2003 ông B đã mượn GCNQSDĐ của ông Tiên đi vay ngân hàng lấy tiền làm ăn, bà Do không biết việc này. Sau khi mượn được GCNQSDĐ, ông B đi vay ngân hàng nhưng không được, vì GCNQSDĐ không mang tên ông B mà mang tên hộ ông Tạ Văn Hoàng. Nên ông B đã nhờ người chuyên làm Bìa đỏ thuê làm hộ thủ tục sang tên ông B để vay vốn ngân hàng. Sau đó đã được dính chính trên giấy CNQSDĐ sang tên ông B. Năm 2004 ông B vay ngân hàng vốn để làm ăn và đã trả hết tiền vay cho Ngân hàng. Sau đó bị mất GCNQSDĐ ngày 06/9/2005 ông B lại nhờ người làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mang tên ông B. Sau khi được cấp lại GCNQSDĐ ông B không vay ngân hàng và cất giấy đi và đi làm ăn xa nhà, do mâu thuẫn vợ chồng

đến năm 2012 ông B và bà P ly hôn. Sau khi ly hôn bà P ở nhà nên giữ GCNQSDĐ. Ngày 20/2/2012 bà Bùi Thị P đã tự lập Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng và đã tự ký chữ ký viết là Nguyễn Văn B, đến ngày 10/7/2012 bà Bùi Thị P được đăng ký biến động thành chủ sử dụng đất theo B bản tự chia tài sản chung vợ chồng ngày 20/2/2012. Đến năm 2013 bà Bùi Thị P xin cấp đổi lại GCNQSDĐ. Ngày 01/02/2013 UBND huyện Bảo Thắng cấp đổi 05 giấy GCNQSDĐ mang tên bà Bùi Thị P. Việc bà P cầm GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Văn B và tự ý sang tên cá nhân bà P là không đúng pháp luật. Vi phạm điều cấm của pháp luật.

Sau khi biết sự việc bà Phạm Thị Đo, ông Nguyễn Văn Tiên đã khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai), trong khi Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị P đã không chấp hành theo thông báo thụ lý vụ án và đã có hành vi tẩu tán tài sản là các quyền sử dụng đất đang bị Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai sang tên cho cháu Nguyễn Tiên Đạt quy định tại điều 188 Luật Đất đai.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn Bằng cầu Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai giải quyết như sau:

1, Tuyên bố Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P có xác nhận của UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng tỉnh Lào Cai vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật

2, Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1052, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiên Đạt. Do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3, Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1054, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiên Đạt. Do vi phạm điều cấm của pháp luật.

4, Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1160, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiên Đạt. Do vi phạm điều cấm của pháp luật.

5, Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1161, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiên Đạt. Do vi phạm điều cấm của pháp luật.

6, Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1162, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiên Đạt. Do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án bị đơn bà Bùi Thị P và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày: Bà P và ông Nguyễn Văn B kết hôn năm 1999, sau khi kết hôn ông B, bà P chung sống cùng

bố mẹ chồng là ông Tiên, bà Do được khoảng 03 tháng thì được ông Tiên, bà Do cho đất để ra ở riêng, tài sản trên đất lúc này gồm có nhà gỗ ba gian, các công trình phụ cùng một số cây hoa màu ngắn ngày; bà P và ông B đã ra ở trên nhà đất này từ thời điểm đó. Nguồn gốc thửa đất này bà được biết là ông Tiên, bà Do mua lại của gia đình ông Tạ Ngọc Hoàng. Sau khi được bố mẹ chồng cho nhà đất, năm 2002 bà và ông B đã lấy cây mỡ, cây lát về trồng trên toàn bộ diện tích đất này (theo dự án trồng rừng 661 của nhà nước). Đến năm 2003 ông B đã làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn B. Đầu năm 2004 bà P và ông B đi làm ăn xa nên đã cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Ba, chị Nguyễn Thị Duyên ở nhờ và trông coi nhà đất hộ. Đến khoảng giữa năm 2004 do không làm ăn được nên quay về lấy lại nhà đất và có mua lại gia súc, gia cầm của anh Ba, chị Duyên hết số tiền là 3.000.000đ. Do không có tiền trả nên bà và ông B có bàn bạc đi vay ngân hàng để lấy tiền trả nợ và để có vốn làm ăn. Thời điểm này bìa đỏ đang đứng tên ông Nguyễn Văn Bnhung do ông Tiên giữ. Hai vợ chồng có đến nhà ông Tiên, bà Do để bàn bạc về việc vay vốn ngân hàng và xin lại bìa đỏ đi thế chấp. Tuy nhiên do giữa ông B và ông Tiên có mâu thuẫn, ông Tiên không đưa giấy CNQSD đất nên ông B đã đập phá tủ và lấy Bìa đỏ xé trước mặt ông Tiên, ngày hôm sau ông B mua xăng về đốt nhà mình, sự việc có rất nhiều người chứng kiến. Đây chính là lý do vì sao mà sau đó ông B phải đi làm lại giấy CNQSDĐ như ông B đã trình bày. Sau khi được cấp lại giấy CNQSD đất bà P và ông B đã đi thế chấp để vay ngân hàng số tiền 10.000.000đ, số tiền này sử dụng 5.000.000đ để mua vật liệu làm nhà, còn 5.000.000đ ông B giữ. Quá trình chung sống, do mâu thuẫn vợ chồng nên bà P và ông B đã thuận tình ly hôn theo Quyết định số 17/2012/QĐST-HNGĐ ngày 01/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng. Trong quá trình giải quyết ly hôn, ông B đã tự nguyện để lại cho bà P toàn bộ tài sản chung vợ chồng là: 02 diện tích đất 250m² và 909m²; diện tích đất nuôi trồng thủy sản là 1.700m²; diện tích đất trồng rừng là 11.556m² và đất ở 240m² trên đất có 01 nhà xây cấp IV, cùng công trình phụ để bà P sinh sống và nuôi con. Để ghi nhận sự tự nguyện này của ông B, bà P và ông B cùng nhau lập "Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung)" tự chia tài sản chung, ông B ghi rõ họ tên vào mục "Chữ ký người chồng" còn bà P ký ghi rõ họ tên mục "Chữ ký người vợ". Sau đó cả hai cùng đến UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai xin xác nhận. Căn cứ vào đó bà P đã tiến hành làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất sang tên cho bà P theo quy định. Năm 2024, bà P đã tặng cho con trai của bà P và ông B là anh Nguyễn Tiến Đtoàn bộ các diện tích đất này, thủ tục tặng cho được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đối với các nội dung, yêu cầu trong đơn khởi kiện cũng như trong Bản tự khai của ông Nguyễn Văn B, bà P có quan điểm như sau:

Thứ nhất: Tại đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 27/11/2025, ông B cho rằng việc ông Tiên (bố ông B) cho ông B mượn bìa đỏ nhưng bà Do (mẹ ông B) không biết và việc ông B đã tự ý sang tên đất cho ông B để vay ngân hàng mà không được sự đồng ý của bố mẹ ông B là không đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Văn Hoàng với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn

Văn B vô hiệu từ thời điểm lập Hợp đồng do chữ ký trong hợp đồng không phải của ông B (Có kết luận giám định). Bà P hoàn toàn không đồng ý, bởi: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/DS-PT ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã có hiệu lực pháp luật, nhận định (trang số 16): "...Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng, bà Nga với ông B được công nhận là hợp pháp. Ông Nguyễn Văn Tiên, bà Phạm Thị Đo không phải là chủ sử dụng toàn bộ diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai đã cấp cho ông Nguyễn Văn B. Vì vậy ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo không có quyền khởi kiện...". Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Văn Hoàng với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B đã được giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực của Tòa án công nhận là hợp pháp. Vì vậy việc ông Nguyễn Văn B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2023 vô hiệu là hoàn toàn không có căn cứ. Cũng theo Bản án dân sự phúc thẩm số 18/DS-PT thì ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo không phải là chủ sử dụng của toàn bộ các thửa đất nên việc Tòa án nhân dân Khu vực 6, tỉnh Lào Cai ban hành thông báo số 15/2025/TB-TA ngày 02/12/2025 về việc đưa ông Tiên và bà Đo vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là chưa chính xác.

Thứ hai: Đối với việc ông Nguyễn Văn B cho rằng chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn B trong Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung của vợ chồng đề ngày 20/02/2012 không phải của ông B (Có kết luận giám định) và cho rằng văn bản này là bà P tự lập và tự ký chữ ký, chữ viết "Nguyễn Văn B". Nội dung trình bày của ông B là hoàn toàn không có căn cứ, không đúng với sự thật khách quan của sự việc. Như bà P đã trình bày trên, năm 2012 bà và ông B ly hôn tại Tòa án, trong quá trình giải quyết ly hôn, bản thân ông B là người tự nguyện để lại toàn bộ tài sản chung vợ chồng cho bà P để sinh sống và nuôi con, Giấy thỏa thuận này hai bên tự lập và ký ghi rõ họ tên vào mục của mình. Sau đó cả hai cùng đến UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai xin xác nhận. Hoàn toàn không có việc bà P tự ký chữ ký, chữ viết "Nguyễn Văn B", bà P khẳng định chữ ký, chữ viết tại mục "Chữ ký người chồng" là ông B trực tiếp tự viết, tự ký. Kết luận giám định số 176/KL-KTHS ngày 04/6/2025 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Lào Cai là không chính xác, có dấu hiệu có ý làm sai lệch nội dung tài liệu, bóp méo sự thật khách quan của vụ việc. Bà P hoàn toàn không đồng ý với Bản kết luận giám định số 176/KL-KTHS ngày 04/6/2025 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Lào Cai. Bà P đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lào Cai giải quyết: Công nhận Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung của vợ chồng đề ngày 20/02/2012 giữa bà P và ông Nguyễn Văn B là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Văn Hải; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Hải trình bày:

Văn phòng công chứng Lê Văn Hải đã thụ lý giải quyết yêu cầu của bà Bùi

Thị P và anh Nguyễn Tiến Đ về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ lưu trữ nhận thấy: Việc tiếp nhận giải quyết vụ việc đúng thẩm quyền của văn phòng công chứng, tiến trình thực hiện đúng đủ thủ tục theo quy định của Luật công chứng, Bộ luật dân sự về chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản chính, người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng là bà Bùi Thị P. Việc xác lập hợp đồng và ký hợp đồng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng. Như vậy việc bà Bùi Thị P tặng quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến Đ với các giấy tờ tài liệu được lưu trữ trong hồ sơ đều thể hiện phù hợp quy định pháp luật Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Gia Phú trình bày: Đối với yêu cầu Tuyên bố vô hiệu Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P có chữ ký xác nhận ký ngày 19/6/2012 của Phó Chủ tịch UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai là ông Phạm Văn Xuân. Tuy nhiên thời điểm hiện tại Ủy ban nhân dân xã Gia Phú, tỉnh Lào Cai không lưu trữ bất kỳ thông tin nào về Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lào Cai giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến Đ trình bày: Sau khi ông B và bà P ly hôn, anh Đ sống cùng mẹ là bà Bùi Thị P tại thôn Chính Tiến xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai. Khi ly hôn ông B đã thỏa thuận để lại toàn bộ tài sản cho bà P, bà P đã sang tên và quản lý sử dụng cùng với anh Đ. Vào thời điểm tháng 4 năm 2024 anh có biết bà Phạm Thị Đo đã khởi kiện ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai về việc tranh chấp đất đai của gia đình anh Đ. Thời điểm mẹ anh bà Bùi Thị P tặng cho anh các Quyền sử dụng đất, thì Tòa án chưa giải quyết xong vụ án, anh đi ký các giấy tờ ở Văn phòng công chứng không suy nghĩ gì. Sau đó bà Đo lại khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Đ và bà P nên Tòa án đã đưa anh Đ vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, anh Đ không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Lào Cai phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Cụ thể: Việc xác định mối quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự của các đương sự đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành thu thập, xác minh các tài liệu chứng cứ; tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai

chứng cứ và tiến hành hòa giải theo đúng quy định tại Điều 93,94,95,96,97 và Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất tranh chấp và định giá tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Việc ra các thông báo, quyết định tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử và ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử đều được thực hiện đúng quy định tại các Điều 195,196 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thư ký được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật của tố tụng của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã cung cấp tài liệu chứng cứ và tham gia làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án.

3. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 119, Điều 122, Điều 123; Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án, xét xử theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng ngày 20/02/2012 vô hiệu.

- Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiến Đạt Văn phòng công chứng Lê Văn Hải, số công chứng 1054, 1052 ngày 09/7/2024 và số công chứng 1162, 1161, 1160 ngày 24/7/2024, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD vô hiệu.

Đề nghị Tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án có đối tượng tranh chấp phát sinh từ hợp đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bkhởi kiện bà Bùi Thị P có nơi cư trú hiện nay và nơi có bất động sản tại thôn Chính Tiến, xã Gia Phú, tỉnh Lào Cai. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về mối quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Byêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu “Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng” lập ngày 20/02/2012; Tuyên bố vô hiệu 05 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

được ký kết giữa bà Bùi Thị P và anh Nguyễn Tiến Đ vào các ngày 09/7/2024 và 24/7/2024. Như vậy, quan hệ pháp luật mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là *Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố Giấy thoả thuận tự chia tài sản chung vợ chồng vô hiệu; Tranh chấp liên quan đến Yêu cầu tuyên bố Văn bản Công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*".

[4] Về tư cách tham gia tố tụng trong vụ án của ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo: Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn B khai toàn bộ diện tích đất hiện nay đang tranh chấp do ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo quản lý, sử dụng. Vì vậy, Tòa án đã đưa ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo không quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P. Ngoài ra tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/DS-PT ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã xác định ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo không phải là chủ sử dụng của toàn bộ các thửa đất đang tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Văn Tiên và bà Phạm Thị Đo không phải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P đã ly hôn theo quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 17/2012/QĐST - HNGĐ ngày 01/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai, tài sản chung giữa ông B và bà P là toàn bộ diện tích đất thổ cư, đất rừng... tại thôn Chính Tiến, xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, Tỉnh Lào Cai (Nay là Thôn Soi Cờ, xã Gia Phú, tỉnh Lào Cai) chưa chia. Các quyền sử dụng đất gồm: 250m² đất trồng lúa thuộc thửa 146; 909m² đất trồng lúa thuộc các thửa 6, 10, 11, 12, 13, 28; 1.700m² đất nuôi trồng thủy sản thuộc các thửa 148, 160; 11.556m² đất rừng sản xuất thuộc thửa 91; 240m² đất thuộc thửa 147, đều thuộc tờ bản đồ P4-23 và đã được UBND huyện Bảo Thắng cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106, 00107, 00108, 00109 và 00110 ngày 21/8/2006 mang tên hộ ông Nguyễn Văn B. Nguồn gốc các diện tích nêu trên do ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng hộ ông Tạ Văn Hoàng vào năm 2003.

Ngày 10/7/2012, bà Bùi Thị P được đăng ký biến động thành người sử dụng các diện tích đất trên. Đến năm 2013, bà P thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/02/2013, UBND huyện Bảo Thắng cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 711213, BK 711214, BK 711215, BK 711216, BK 711217 mang tên bà Bùi Thị P. Căn cứ bà Bùi Thị P nộp cho Ủy ban nhân dân huyện Bảo Thắng yêu cầu thay đổi tên chủ sử dụng đất là Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 17/2012/QĐST - HNGĐ ngày 01/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai và Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P có xác nhận của UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai ngày 19/6/2012. Sau khi biết bà P đã cấp đổi lại toàn bộ các GCNQSDĐ nêu trên sang

tên bà P, bà Phạm Thị Đo (*Là mẹ của ông B*) đã khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn B và ông Tạ Văn Hoàng vì cho rằng toàn bộ diện tích đất nêu trên không phải là tài sản của ông B, mà là tài sản của bà Phạm Thị Đo và ông Nguyễn Văn Tiên, ông B đã tự ý mang GCNQSDĐ của bà Đo và ông Tiên đi sang tên ông B. Ngày 08/4/2024 Toà án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai đã thụ lý giải quyết vụ án. Trong quá trình Toà án đang thụ lý giải quyết vụ án bà P đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ các diện tích đất đang tranh chấp nêu trên cho anh Nguyễn Tiến Đ (là con trai bà P và ông B) nên bà Đo đã khởi kiện bổ sung. Ngày 06/8/2024 Toà án đã thụ lý bổ sung yêu cầu của bà Đo về *"Yêu cầu tuyên bố Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P và các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị P và anh Nguyễn Tiến Đ vô hiệu"*. Ngày 21/01/2025 Toà án nhân dân thành phố Lào Cai đã xét xử sơ thẩm. Không đồng ý kết quả xét xử sơ thẩm bà Phạm Thị Đo đã kháng cáo. Ngày 26/2/2026 Toà án tỉnh Lào Cai đã thụ lý phúc thẩm. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm bà Phạm Thị Đo đã yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký chữ viết của ông Nguyễn Văn B tại *"Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P có xác nhận của UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng tỉnh Lào Cai"* Tại Kết luận giám định số: 176/KL-KTHS ngày 04/6/2025 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Lào Cai kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn B dưới mục "Chữ ký người chồng" trên tài liệu giám định ký hiệu A2 với chữ ký trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 không do cùng một người ký và viết ra.

Ngày 27/6/2025 Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai đã xét xử vụ án nêu trên và kết luận bà Phạm Thị Đo và ông Nguyễn Văn Tiên không có quyền khởi kiện về *"Yêu cầu tuyên bố Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P và các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị P và anh Nguyễn Tiến Đ vô hiệu"*. Căn cứ vào bản án phúc thẩm. Ngày 06/10/2025 ông Nguyễn Văn B đã khởi kiện tại Toà án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai, yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu *"Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P có xác nhận của UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng tỉnh Lào Cai"* là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, xác định ông Nguyễn Văn B có quyền khởi kiện và vụ án chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

[5.1] Về pháp luật áp dụng đối với *"Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng"* được lập ngày 20/02/2012, là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 đang có hiệu lực. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 để giải quyết.

[5.2] Về tính chất của Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng lập ngày 20/2/2012 giữa Nguyễn Văn B và Bùi Thị P có xác nhận của UBND xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng tỉnh Lào Cai: Văn bản có tên *"Giấy thoả thuận giải quyết (Bổ sung) tự chia tài sản chung vợ chồng"*, lập ngày

20/02/2012 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P. Nội dung xác định các quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng và thống nhất để toàn bộ các quyền sử dụng đất này cho bà Bùi Thị P. Do đó, về bản chất, đây là sự thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng, làm thay đổi quyền của ông B và bà P đối với khối tài sản chung. Tại thời điểm lập văn bản, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 đang có hiệu lực. Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định *"...Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng..."*; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: *"Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung"*; Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định *"Việc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân phải được vợ chồng thỏa thuận và lập thành văn bản"*. Như vậy, để văn bản ngày 20/02/2012 có giá trị pháp lý thì phải có sự thỏa thuận thực sự của cả ông B và bà P.

[5.3] Về chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn B tại mục "Chữ ký người chồng": Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn B khẳng định ông không ký, không viết vào mục "Chữ ký người chồng" trong Giấy thỏa thuận ngày 20/02/2012.

Quá trình giải quyết vụ án, không đồng ý với Kết luận giám định số: 176/KL-KTHS ngày 04/6/2025 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Lào Cai bà Bùi Thị P đã có đơn đề nghị trưng cầu giám định lại. Tại kết luận giám định số: 12/KL-KTHS ngày 06/03/2026 của Viện khoa học Hình sự Bộ công an kết luận: "Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn B dưới mục "Chữ Ký người chồng" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn B trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 không phải do cùng một người ký, viết ra". Hội đồng xét xử xét thấy, kết luận giám định là chứng cứ chuyên môn được thu thập hợp pháp trong quá trình giải quyết vụ án. Nội dung kết luận phù hợp với lời khai của ông B và các chứng cứ khác về việc ông B không ký văn bản. Bà P không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông B trực tiếp ký văn bản. Hồ sơ cũng không có chứng cứ chứng minh ông B lập văn bản ủy quyền cho người khác ký thay mình. Do đó, có đủ căn cứ xác định: Ông Nguyễn Văn B không phải là người ký và viết Nguyễn Văn B tại mục "Chữ ký người chồng" trong Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng ngày 20/02/2012.

Toà án cũng đã lấy lời khai của ông Phạm Văn Xuân - Phó chủ tịch xã Gia Phú là người đã xác nhận vào văn bản ngày 20/02/2012, ông Xuân khai *"Thời điểm năm 2012 ông Xuân giữ chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (nay là xã Gia Phú, tỉnh Lào Cai), ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P là công dân của xã. Ông Xuân có biết việc ông B và bà P ly hôn do khoảng đầu năm 2012, ông Đỗ Văn Đình khi đó là trưởng thôn Chính Tiến đã dẫn ông B và bà P lên gặp ông Xuân để hòa giải về việc ly hôn, ông Xuân có hoà giải cho ông B và bà P nhưng không thành. Sau đó ông Xuân không nhớ ngày tháng vì thời gian đã lâu, bà P có mang đến một giấy tự chia tài sản có sẵn chữ ký của ông B và bà P nhờ ông Xuân xác nhận, ông Xuân nghĩ ông B và bà P đã thỏa thuận ly hôn, chia tài sản và tin tưởng bà P nên ông Xuân đã ký xác nhận chữ ký của ông B và bà P và đóng dấu của xã trong giấy đó, còn nội dung cụ thể trong giấy đó như thế nào ông Xuân không nhớ, vì thời gian đã quá*

lâu. Đến nay đã có Kết luận giám định chữ ký của Bộ công an, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[5.4] Về sự tự nguyện của ông B: Theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "*Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật...Giao dịch dân sự có hiệu lực khi người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện*"; Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện quy định tại Điều 122 của bộ luật này thì vô hiệu*"; Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "*Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật thì vô hiệu..*". Trong vụ án này, việc phân chia toàn bộ quyền sử dụng đất là tài sản chung cho bà P làm thay đổi trực tiếp quyền tài sản của ông B. Tuy nhiên, ông B không ký văn bản và không có căn cứ chứng minh ông đã ủy quyền cho người khác ký thay. Như vậy, văn bản ngày 20/02/2012 không thể hiện ý chí của ông B về việc từ bỏ hoặc chuyển giao phần quyền của mình trong tài sản chung cho bà P. Việc văn bản có chữ ký mang tên ông B nhưng chữ ký đó không phải do ông B thực hiện không thể được xem là sự tham gia tự nguyện của ông B vào giao dịch. Vi phạm Điều 27, 28, 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Như vậy, ý chí thực sự của cả ông B và bà P là điều kiện cần thiết để xác lập văn bản phân chia tài sản chung này. Vì vậy, giao dịch không đáp ứng điều kiện về ý chí tự nguyện của người tham gia giao dịch và vi phạm điều cấm của pháp luật, thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Giấy thỏa thuận ngày 20/02/2012 không phải là sự thỏa thuận hợp pháp của ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P về việc phân chia tài sản chung.

Từ những phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử xác định có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu Toà án giải quyết, tuyên bố vô hiệu "Giấy thỏa thuận giải quyết (Bổ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng" lập ngày 20/02/2012 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2024, số công chứng 1052, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2024, số công chứng 1054, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024, số công chứng 1160, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024, số công chứng 1161, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024, số công chứng 1162, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bà Bùi Thị P và anh Nguyễn Tiến Đạt.

[6.1] Về mặt hình thức: Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hải ngày 09/7/2024, số công chứng 1054, 1052 và ngày 24/7/2024, số công chứng 1162, 1161, 1160 quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bà Bùi Thị P và anh Nguyễn Tiến Đạt đều được lập thành văn bản, có chữ ký của bên tặng cho và bên nhận tặng cho, được công chứng theo

đúng quy định tại Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về mặt nội dung: Tài liệu do Văn phòng công chứng Lê Văn Hải cung cấp thể hiện tại thời điểm công chứng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật theo Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về hiệu lực pháp luật áp dụng: Các hợp đồng tặng cho được lập trong năm 2024 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về điều kiện thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất: Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"giao dịch dân sự có hiệu lực khi chủ thể có năng lực phù hợp, tham gia hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức giao dịch phải phù hợp với quy định của luật"*. Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện quy định tại Điều 117 thì vô hiệu"*.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ngoài các điều kiện chung của giao dịch dân sự, người tặng cho phải có quyền định đoạt và đáp ứng điều kiện theo pháp luật đất đai. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất... khi *"Đất không có tranh chấp"*.

[6.2] Về tình trạng tranh chấp của quyền sử dụng đất: Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án, trước thời điểm bà P lập các hợp đồng tặng cho ngày 09/7/2024 và 24/7/2024, các quyền sử dụng đất liên quan đã là đối tượng tranh chấp trong vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết. Cụ thể sau khi tranh chấp, ngày 8/4/2024 Tòa án thành phố Lào Cai thụ lý vụ án, bà P, ông B được xác định là bị đơn trong vụ án, trong khi vụ án chưa được giải quyết dứt điểm, bà P và anh Đ biết rõ tình trạng tranh chấp của quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 09/7/2024 và ngày 24/7/2024 bà P vẫn thực hiện việc tặng cho các quyền sử dụng đất đang có tranh chấp cho anh Nguyễn Tiến Đẳng các hợp đồng tặng cho số 1052, 1054, 1160, 1161, 1162.

[6.3] Về quyền định đoạt của bà P: Mặc dù tại thời điểm lập các hợp đồng tặng cho năm 2024, bà P đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nguồn gốc việc bà P được đăng ký đứng tên đối với các quyền sử dụng đất này xuất phát từ Giấy thỏa thuận ngày 20/02/2012. Như đã phân tích tại các phần trên, Giấy thỏa thuận ngày 20/02/2012 bị xác định vô hiệu do không phải là sự thể hiện ý chí của ông B. Do đó, việc bà P đứng tên trên Giấy chứng nhận không phải là căn cứ duy nhất và không thể tách rời khỏi nguồn gốc xác lập quyền để kết luận bà P có quyền định đoạt hợp pháp đối với phần quyền của ông B. Mặt khác, tại thời điểm lập các hợp đồng tặng cho, quyền sử dụng đất đang có tranh chấp và đã được Tòa án thụ lý và trong khi vụ án chưa được giải quyết dứt điểm bà P vẫn thực hiện việc tặng cho các quyền sử dụng đất đang có tranh chấp cho anh Nguyễn Tiến Đạt, anh Đ vẫn trực tiếp nhận tặng cho chính các quyền sử dụng đất đang là đối tượng tranh chấp từ bà P mà anh Đ đã biết. Vì vậy, có căn cứ xác định việc bà P thực hiện quyền tặng cho trong thời điểm này không đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp luật về quyền định đoạt đối với tài sản đang tranh chấp. Bà P

không có căn cứ hợp pháp để định đoạt phần quyền của ông B đối với tài sản chung trên cơ sở văn bản ngày 20/02/2012 đã bị xác định vô hiệu. Anh Nguyễn Tiến Đạt không đáp ứng điều kiện về tính ngay tình của người thứ ba theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xác định có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, về việc yêu cầu Tòa án tuyên các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1052, 1054, 1160, 1161, 1162 được lập giữa bà Bùi Thị P và Nguyễn Tiến Đạt là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[7]. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trong vụ án này, mặc dù đã được Tòa án giải thích nhưng các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các giao dịch vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Bùi Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: Bà Bùi Thị P phải chịu toàn bộ chi phí giám định.
- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn B nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp và có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Căn cứ các Điều 122, 128, 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 27, 28 và 29 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; 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 lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

1. Tuyên bố vô hiệu “Giấy thỏa thuận giải quyết (Bỏ xung) tự chia tài sản chung vợ chồng” lập ngày 20/02/2012 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị P, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Gia Phú, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

2. Tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1052, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiến Đạt; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1054, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho Nguyễn Tiến Đạt; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1160, quyền số

01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiến Đạt; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1161, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiến Đạt; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Hải số công chứng: 1162, quyền số 01/2024/TP/CC-SCCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho anh Nguyễn Tiến Đạt.

3. Về án phí: Bà Bùi Thị P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn B được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số: 0001116 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

4. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: Bà Bùi Thị P phải chịu 7.751.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm năm mươi một nghìn đồng*) tiền chi phí giám định. Xác nhận bà Bùi Thị P đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 38.000.000 đồng (*Ba mươi tám triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, xác nhận ông Nguyễn Văn B đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

"Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6, 7, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự".

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai (1);
- VKSND khu vực 6 – Lào Cai (1);
- Các đương sự (4);
- THADS khu vực 6 – Lào Cai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1);
- Lưu văn phòng (1).

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Mai P

