

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH TƯỜNG
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 22/2022/DS - ST

Ngày 31 tháng 8 năm 2022

*“V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ
vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH TƯỜNG, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Hoàng Thị Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hương

2. Bà Đỗ Thị Phương Thúy

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Xuân Chín- Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường tham gia phiên toà: Ông Đặng Anh Tuấn- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022, về việc tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2022/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

** Bị đơn:* Anh Lê Công T1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc;

Địa chỉ: Xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng H- Chủ tịch UBND xã V, (vắng mặt).

2. Ông Lê Vũ T2, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị C, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Thôn X, xã V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

4. Bà Lê Thị Khánh H, sinh năm 1950;
Địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).
5. Ông Lê Như T2, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Khu đa khoa Bệnh viện V, thị trấn V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).
6. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1955;
Địa chỉ: Đường L, phường N, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
7. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1961;
Địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
8. Ông Lê Vũ T4, sinh năm 1963;
Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
9. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1966;
Địa chỉ: TDP Độ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
10. Ông Lê Đỗ T5, sinh năm 1972;
Địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
11. Chị Lưu Thị X, sinh năm 1988;
Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
12. Bà Kim Thị Minh T6, sinh năm 1959;
Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).
- * *Người làm chứng:* Anh Đặng Khả B, sinh năm 1986, (vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn Y, xã V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Lê Văn H - cụ Vũ Thị M lấy nhau và sinh được 05 người con là bà Lê Thị C, bà Lê Thị H (mất năm 1997), bà Lê Thị Khánh H, ông là Lê Văn T và ông Lê Như T1. Cùng với đó năm 1950, thì bố ông lại sinh sống cùng cụ Lê Thị M và sinh được 05 người con gồm: Bà Lê Thị H, Lê Thị T2, Lê Thị Q, ông Lê Vũ T3, Lê Đỗ T4. Bà Lê Thị H và chồng là ông Lưu Văn T6 (mất năm 2014) có một người con gái là chị Lưu Thị X, sinh năm 1989, địa chỉ: TDP Đ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Sinh thời bố mẹ ông và các anh chị em ông sinh sống trên nhà đất do ông cha để lại. Sau đó lần lượt các anh chị em xây dựng gia đình và ở riêng. Chỉ còn ông và ông T1 ở tại nhà đất do bố mẹ ông để lại. Sau đó ông T1 mua đất ra ở riêng ở khu Bệnh viện đa khoa huyện Vĩnh Tường. Năm 1990, ông ra ở riêng ở khu 3, thị trấn V. Cụ H ra ở cùng vợ chồng ông. Nhà đất bố mẹ ông để lại không ai ở, chỉ có vợ chồng ông về hương khói cho các cụ. Năm 1992, chính quyền đã cấp GCNQSDĐ đứng tên mẹ ông là Vũ Thị M. Năm 1997, cụ

H già yếu nên vợ chồng ông đưa cụ H về lại nhà đất của cụ H và cụ M ở, được khoảng 02 tháng thì cụ H chết. Sau khi cụ H chết thì cụ M xuống ở nhà vợ chồng ông và ở cả nhà ông T1. Do nhà ông T1 buôn bán nên cụ M thường xuyên lên nhà ông T1 trông nom nhà cửa, con cháu. Khi cụ M ốm yếu thì các con đưa cụ về lại nhà của cụ M và cụ H được khoảng 04 tháng thì cụ M chết (năm 2020).

Năm 2015, ông có họp gia đình thông báo việc làm nhà thờ trên thửa đất của cụ H và cụ M để lại. Gia đình đã thống nhất giao cho ông là con trưởng lo liệu, các anh chị em trong gia đình tùy tâm công đức, không vay mượn của ai để làm nhà. Riêng ông T1 hứa trước gia đình anh em sẽ công đức 200.000.000đồng nhưng thực tế ông không công đức bằng tiền mà chỉ chuyển vào công trình một số vật liệu (gạch, xi măng, sắt, cát) theo ông T1 nói khoảng hơn 60.000.000đồng. Sau đó, ông T1 trả lời là vợ con ông không nhất trí đóng góp thêm nữa. Vậy là riêng vợ chồng ông lo liệu toàn bộ kinh phí làm nốt gian nhà thờ hai tầng trên. Sự việc này toàn bộ anh chị em ruột, chú bác trong gia đình đều biết. Về ngôi nhà thờ hiện nay, vợ chồng ông là người quản lý, sử dụng vào những ngày giỗ tết, có sự kiện lớn của đại gia đình. Đối với các tài sản, công trình có trên đất ông không ý kiến gì.

Sau khi cụ M chết, cháu T2 đã tuyên bố cụ M đã cho cháu T2 toàn bộ quyền sử dụng đất mang tên cụ M, lúc đó gia đình mới được biết. Sự việc này đã gây ra nhiều mâu thuẫn trong gia đình vì không đúng với ý chí và nguyện vọng của các con cụ M, con cụ M1. Các anh chị em ông là các hàng thừa kế thứ nhất, đều có quyền lợi được hưởng đối với di sản thừa kế mà bố mẹ ông để lại. Nhưng cháu T2 lại làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ từ mẹ ông là cụ M sang tên cháu T2 là không đúng theo quy định pháp luật. Vì thời điểm đầu năm 2019 cụ M ốm, yếu không đi lại được, phải nằm một chỗ, không thể ra UBND xã V để viết bản cam kết và lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ được. Đến ngày 10/5/2021, gia đình ông đã tiến hành họp gia đình và cả gia đình thống nhất làm đơn đề nghị chính quyền giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi lại GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 số chứng thực 23 quyền số 01/2018-2019/SCT/HĐ.GD ngày 22/7/2019 là vô hiệu và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2019. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu, không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại.

Bị đơn anh Lê Công T2 trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Anh thống nhất với mối quan hệ huyết thống gia đình như ông Lê Văn T trình bày. Cụ M trước đây ở cùng với bà Lê Thị H (đã mất từ

lâu). Từ năm 2000 đến năm 2020, cụ M ở cùng với bố mẹ anh là ông Lê Như T1. Trong thời gian ở cùng với bố mẹ anh, cụ có xuống ở cùng gia đình ông T 03 lần, lần lâu nhất khoảng 02 tháng rồi cụ lại về ở cùng với gia đình anh. Năm 2015, ông T cùng với bố anh xây dựng ngôi nhà thờ trên phần diện tích đất của cụ M. Năm 2019, bố anh Thông báo cho anh là được sự đồng ý của gia đình do ông T tổ chức và công bố chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh để sau này thờ cúng tổ tiên và giao trách nhiệm cho bố anh làm thủ tục chuyển tên cho anh. Do đó đến ngày 22/7/2019, anh được ông T1 gọi về nhà và ký tên và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ M đã tặng cho anh toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 12, diện tích 452.6 m² ở địa chỉ tại thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Tại thời điểm cụ M tặng cho anh quyền sử dụng diện tích đất trên thì cụ M hoàn toàn minh mẫn, khỏe mạnh, không bị cưỡng ép, lừa dối. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/7/2019 đã được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực. Anh xác định chữ ký, chữ viết của anh, cụ M và ngón điểm chỉ của cụ M là đúng. Việc ký Hợp đồng tặng cho giữa anh và cụ M được thực hiện tại nhà ông T1. Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai của anh (nhận tặng cho của cụ Vũ Thị M). Đến ngày 22/8/2019, anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR845704, số vào sổ cấp GCN: CS 00772 đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 12, diện tích 452.6m², địa chỉ tại thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình anh không ai có khiếu nại, hay thắc mắc gì.

Nay ông Lê Văn T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2019. Quan điểm của anh không đồng ý với yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- UBND xã V đại diện ông Lê Hồng H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trước đó đã trình bày:

Bà Vũ Thị M được UBND huyện Vĩnh Lạc (cũ) - nay là UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCN quyền sử dụng đất số A 846034, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 02, diện tích 420 m² (trong đó: 200m² ONT+ 220m² CLN), địa chỉ thửa đất tại thôn V (nay là thôn V), xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, ngày cấp 6/9/1992.

Ngày 5/3/2019, bà Vũ Thị M có đơn yêu cầu cấp đổi GCNQSDĐ thông tin thửa đất theo bản đồ đo đạc hệ tọa độ VN2000 là thửa đất số 190, tờ bản đồ số 12, diện tích 452,6 m² được Sở TN&MT cấp GCNQSDĐ đất số CP872855 mang tên người sử dụng Vũ Thị M. Ngày 22/7/2019, tại UBND xã

V1, huyện Vĩnh Tường, bà M có văn bản cam kết khối tài sản thừa đất số 190, tờ bản đồ 12, diện tích 452,6m² là tài sản của riêng của bà đồng thời lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Công T2. Bằng hợp đồng tặng cho xác định ông Lê Công T2 được thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ liên quan tới thừa đất số 190, tờ bản đồ số 12, diện tích 452,6m² nêu trên. Ngày 30/7/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai của ông Lê Công T2 (nhận tặng cho của bà Vũ Thị M), hồ sơ do công chức địa chính xã chuyển đến qua bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Trung tâm hành chính công huyện Vĩnh Tường, gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP872855 (bản gốc); Văn bản cam kết về tài sản lập ngày 22/7/2019 tại UBND xã V1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 tại UBND xã V1; Đơn xác nhận tình trạng hôn nhân của cụ Vũ Thị M ngày 22/7/2019 có xác của UBND xã V1; Phiếu chuyển thông tin số 2152/PCTTĐC ngày 2/8/2019; Thông báo của cơ quan thuế;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện thủ tục hành chính cấp GCN quyền sử dụng đất số CR845704 cho ông Lê Công T2 theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Điểm d Khoản 1 Điều 195 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. Hồ sơ đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Như T3 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Ông thống nhất với mối quan hệ huyết thống gia đình như ông Lê Văn T đã trình bày. Bà Lê Thị H và chồng là ông Lưu Văn T4 (mất năm 2014) có một người con là chị Lưu Thị X, sinh năm 1989, địa chỉ: TDP Đ, thị trấn V2, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Từ trước đến nay, bố ông đều ở với bà hai. Khoảng những năm 1990, bố ông có ở với anh trai ông là ông Lê Văn T đến khi gần mất. Sau đó, đến năm 1997, bố ông mất. Về phần mẹ ông, từ khi bố ông ở với bà hai. Mẹ ông ở một mình nuôi bố chồng và các con. Khi anh em ông trưởng thành, mẹ ông vẫn nuôi cả chị gái ông là bà Lê Thị H bị bệnh thần kinh và cháu ngoại Lưu Thị X (là con gái bà H). Sau khi bà H chết thì cụ M và cháu X ở với vợ chồng ông. Trong hơn 20 năm cụ M ở với vợ chồng ông, ông cùng anh chị em động viên

mẹ ông ở với ông Lê Văn T. Song cả ba lần ở với ông T chỉ được thời gian ngắn rồi cụ lại về ở với vợ chồng ông.

Đối với thửa đất mang tên cụ M, năm 2015 mẹ ông, ông và ông T có xây dựng một ngôi nhà thờ cúng tổ tiên. Khi làm nhà thờ, ông có đóng góp bằng hiện vật gồm sắt, xi măng, cát, gạch trị giá khoảng 90.000.000 đồng để xây dựng nhà thờ. Đồ thờ trong nhà ông mua gồm có sập, hoành phi, câu đối, đỉnh đồng. Đây là tài sản do ông bỏ ra, không liên quan gì đến vợ ông. Đối với các tài sản, công trình, có trên đất ông không có ý kiến gì. Toàn bộ cây cối trên đất do các anh, em trồng và không ai có ý kiến, tranh chấp gì. Năm 2019, ông Tường gặp ông cùng ông Lê Vũ T4, ông Lê Đỗ T5 và ông Lê Mạnh H, ông Lê Văn T6 là hai chú họ. Mọi người quyết định đồng ý cho sang tên quyền sử dụng đất mang tên cụ M cho cháu Lê Công T2 để sau này thờ cúng tổ tiên. Ông T giao cho ông làm thủ tục chuyển nhượng cho tặng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông là người trực tiếp lên UBND xã V1 nhờ anh B- công chức địa chính xã soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Văn bản cam kết về tài sản. Sau đó ông B mang Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Văn bản cam kết về tài sản đến nhà ông để cho cụ M và anh T ký và điểm chỉ tại nhà ông. Ông thừa nhận tại thời điểm đó cụ M không đọc được mà do ông B đọc Hợp đồng tặng cho và Văn bản cam kết về tài sản cho cụ M, sau đó cụ M chỉ ký chữ “M” và điểm chỉ, còn chữ “Vũ Thị M” không phải do cụ M viết, còn ai viết thì ông không biết. Sau đó ông B đem hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Văn bản cam kết về tài sản về UBND xã V1 chứng thực. Ông xác định thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ M cho cháu T2 đã đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

Nay ông Lê Văn T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T cấp ngày 22/8/2019, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Quan điểm của ông không đồng ý với yêu cầu của ông T vì thửa đất cụ M tặng cho anh T là tài sản riêng của cụ. Cụ M có toàn quyền tặng cho anh T thửa đất trên mà không cần phải có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Việc cụ M tặng cho anh T quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, được UBND xã V chứng thực.

Bà Lê Thị Khánh H trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày: Bà thống nhất với mối quan hệ huyết thống gia đình như ông Lê Văn T đã trình bày. Năm 1992, chính quyền đã cấp GCNQSDĐ đứng tên cụ là Vũ Thị M đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 02, diện tích 420 m². Diện tích đất trên là tài sản riêng của cụ M. Năm 2019, ông T3 mang vào nhà bà chứng minh thư nhân dân của bà C (chị gái bà) và ông T (em trai bà). Ông T bảo với bà là cho em mượn chứng minh thư nhân dân của chị để em đi phô tô vì ông

T1 đã thống nhất với gia đình sang tên thửa đất cho cháu T2 để về sau cháu chịu trách nhiệm thờ cúng tổ tiên. Tháng 7/2020, bà có hỏi ông T là “Câu sang tên cho cháu T2 miếng đất rồi à”. Ông T trả lời: “Em sang tên cho cháu lúc bà còn sống để bà mừng”. Bà xác định việc cụ M tặng cho đất cháu T2 đã được Ủy ban nhân dân xã V1 chứng thực là đúng quy định pháp luật. Thời điểm cụ M tặng cho đất cháu T2 thì cụ hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không bị lừa dối, ép buộc gì.

Nay ông Lê Văn T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2 cấp ngày 22/8/2019, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Quan điểm của bà mong muốn Tòa án tạo điều kiện để anh em bà có thêm thời gian để giải quyết vụ việc tranh chấp bằng tình cảm mà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, bà Kim Thị Minh T5, bà Lê Thị T6, bà Lê Thị Q, bà Lê Thị H, ông Lê Đỗ T4 và ông Lê Vũ T3 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày thống nhất như lời trình bày của ông T: Nay ông Lê Văn T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2, quan điểm của bà T4, ông T5, bà C đồng ý với ý kiến của ông T. Bà T5, bà Q, bà H, ông T6 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị X vắng mặt tại phiên tòa nhưng trước đó đã trình bày: Chị là con của ông Lưu Văn T7, sinh năm 1932 (mất năm 2014) và mẹ là bà Lê Thị H7, sinh năm 1948 (mất năm 1997). Bố mẹ chị sinh được một mình chị là Lưu Thị X7. Năm 2019 chị được ông T1 bảo cần chứng minh thư nhân dân để làm thủ tục chuyển phần đất của cụ M sang tên cho anh Lê Công T2, sau này anh T2 có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên. Vì ông T đã thống nhất với gia đình đồng ý để cụ M sang tên GCNQSDĐ cho anh T. Chị đồng ý với việc này. Nay ông T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2 cấp ngày 22/8/2019, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Quan điểm của chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ T8 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trước đó đã trình bày: Ông làm Phó chủ tịch UBND xã V từ năm 2015 đến năm 2020 thì nghỉ hưu. Đối với hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị M cho anh Lê Công T2 thực hiện tặng cho quyền sử dụng

đất diện tích 452,6m² thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 12 ở địa chỉ thôn V2, xã V2, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Về thành phần và trình tự, thủ tục lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính thực hiện. Theo quy chế hoạt động của UBND xã, cán bộ chuyên môn được giao nhiệm vụ chuẩn bị và thẩm tra hồ sơ đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Hồ sơ của cụ M do ông Đặng Khả B là công chức địa chính xã thẩm tra hồ sơ sau đó trình UBND xã đại diện là ông T8 ký. Do một ngày phải ký nhiều văn bản và cũng do cán bộ chuyên môn đã kiểm tra nên nội dung hồ sơ cụ M chuyển nhượng đất cho anh T2 cụ thể như thế nào thì ông T8 không nắm rõ. Ông cam kết chữ ký của ông trong Văn bản cam kết về tài sản và Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, Đơn xin xác nhận tình trạng hôn nhân cùng lập ngày 22/7/2019 là chữ ký của ông và con dấu của UBND xã V1. Khi cán bộ địa chính là anh B trình ký các văn bản trên thì chỉ có một mình anh B và ông T8, ngoài ra không có ai khác. Nay ông T đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu và kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh Lê Công T2, quan điểm của ông T8 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Đặng Khả B vắng mặt tại phiên tòa nhưng trước đó đã trình bày: Ngày 05/3/2019, bà Vũ Thị M có đơn yêu cầu cấp đổi GCNQSDĐ (thông tin thửa đất theo bản đồ VN 2000) là thửa đất số 190, tờ bản đồ 12, diện tích 452,6m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CP 872855 mang tên Vũ Thị M. Đối với văn bản cam kết về tài sản lập ngày 22/7/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là do ông B soạn thảo, nội dung hợp đồng là do ông B soạn thảo theo yêu cầu và trình bày của ông T1. Sau khi soạn thảo xong thì ông B yêu cầu cụ M lên UBND xã V1 ký tên và điểm chỉ. Sau đó ông T1 về nhà đón cụ M1 lên UBND xã V1 để cụ M1 ký tên và điểm chỉ vào văn bản cam kết về tài sản và Hợp đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 22/7/2019. Sau khi cụ M1 ký và điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho QSDĐ và Văn bản cam kết về tài sản thì ông B1 trình ông T8 ký chứng thực

Khi cụ M ký văn bản cam kết về tài sản ngày 22/7/2019 và Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 22/7/2019 thì không có ai là người làm chứng, chỉ có ông B, cụ M, ông T1 và anh T2, ngoài ra không có ai khác. Ông B khẳng định trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ số CR845704 cho ông Lê Công T2 là đúng quy định pháp luật.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu và kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh Lê Công T2, quan điểm của ông B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND xã V1 thể hiện: Về mối quan hệ gia đình: Cụ Lê Văn H (mất năm 1997) và cụ Vũ Thị M (mất năm 2021) lấy nhau và sinh được 05 người con gồm: Bà Lê Thị C, bà Lê Thị H (mất năm 1997), bà Lê Thị Khánh H1, ông Lê Văn T và ông Lê Như T1. Ngoài kết hôn và chung sống cùng với cụ M, cụ H còn chung sống với cụ Lê Thị M (đã mất) và sinh được 05 người con gồm: Bà Lê Thị H, bà Lê Thị T3, bà Lê Vũ T4, bà Lê Thị Q4 và ông Lê Đỗ T5. UBND xã V1 chỉ lưu thông tin đăng ký kết hôn của công dân trên địa bàn xã từ năm 1980 cho đến nay.

Bà Lê Thị H có một người con là chị Lưu Thị X, sinh năm 1989, địa chỉ: TDP Đ, thị trấn V, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Về nguồn gốc tài sản: Theo Sổ cấp GCNQSDĐ quyền số 02 lập năm 2000 thể hiện thửa đất của cụ Vũ Thị M có thứ tự cấp giấy số 42, tên chủ sử dụng Vũ Thị M có diện tích 420m² (trong đó có 200m² đất ONT và 220m² CLN), thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ở thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc diện tích đất trên có nguồn gốc là đất ông, cha. Hiện nay, trên đất có tài sản là 01 ngôi nhà thờ hai tầng, cùng sân gạch, trụ cổng, tường bao loan và các cây cối lâm lộc trên đất. Toàn bộ tài sản trên là do các con của cụ H, cụ M và cụ M đóng góp xây dựng. Tiền nộp thuế đất hàng năm đối với thửa đất của cụ M do các con của cụ đại diện đóng góp.

- Theo Sổ mục kê đất đai quyền số 01 lập năm 2000 thể hiện thửa đất của cụ Vũ Thị Mác thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 02, có diện tích 420m², địa chỉ ở thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Theo Bản đồ 299 được can vẽ vào năm 1991 thể hiện thửa đất của cụ Vũ Thị M thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 02, có diện tích 420m², địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

- Theo Bản đồ VN 2000 được can vẽ năm 2010 thể hiện thửa đất của cụ Vũ Thị M thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 12, diện tích 452.6m² (trong đó có 200m² đất ONT và 252,6m² CLN), địa chỉ: Thôn V, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất của cụ Vũ Thị M đã được chỉnh lý theo hệ tọa độ VN 2000, (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

- Quá trình sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã V không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, tranh chấp đất đai gì giữa hộ bà M với các hộ giáp ranh đối với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên cụ Vũ Thị M.

Nay ông Lê Văn T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 là vô hiệu. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2 cấp ngày 22/8/2019, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường trình bày quan điểm:

*** Về tố tụng:** Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng thời hạn, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định cơ bản đúng tư cách tố tụng của đương sự, thực hiện việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định, các đương sự đều đã nhận được giấy triệu tập và văn bản tố tụng của tòa án. Các chứng cứ Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đầy đủ cho việc giải quyết vụ án. nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

*** Đường lối giải quyết vụ án:**

Căn cứ Điều 122; Điều 128; 129; 131; 407 Bộ luật dân sự Điều 106; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; Nghị định 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thủ tục chứng thực. Nghị quyết 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. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Tường.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 số chứng thực 23 quyền số 01/2018-2019/SCT/HĐ.GD ngày 22/7/2019 là vô hiệu.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2019.

Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, đương sự không yêu cầu nên không xem xét

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu, nên không xem xét.

- Về án phí: Anh Lê Công T2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*" của ông Lê Văn T đối với anh Lê Công T2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã V1, ông Lê Vũ T8, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T4, ông Lê Vũ T5, bà Lê Thị Q, ông Lê Đỗ T6, chị

Lưu Thị X, bà Kim Thị Minh T3 vắng mặt nhưng các đương sự nêu trên đã đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nguồn gốc thửa đất số 190, tờ bản đồ 12, diện tích 452,6m² (cấp đổi theo bản đồ VN 2000), Hội đồng xét xử thấy:

Nguồn gốc thửa đất trên là do bố mẹ cụ H để lại cho cụ H và cụ M, không phải là tài sản do cụ M tự tạo lập nên. Do vậy, xác định thửa đất số 190, tờ bản đồ 12, diện tích 452,6m² là tài sản chung của cụ H và cụ M trong thời kỳ hai cụ tồn tại hôn nhân thực tế. Cụ H chết năm 1997 nên hàng thừa kế thứ nhất của cụ là bà Lê Thị C, bà Lê Thị Khánh H, ông Lê Văn T, ông Lê Như T1, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T3, ông Lê Vũ T4, bà Lê Thị Q, ông Lê Đỗ T5 được quyền thừa kế đối với phần tài sản của cụ H trong khối tài sản chung với cụ M. Mặt khác, năm 2015 ông T đã đứng ra xây dựng 01 nhà thờ 02 tầng trên thửa đất nêu trên, việc xây dựng này được cụ M và các anh em trong nhà đồng ý. Các con cụ M đều thừa nhận khi cụ H sinh sống cùng cụ M tại nhà đất đối diện với nhà đất cụ M ở thì cụ H vẫn đi lại lo công việc với cụ M và sinh thêm được ông Lê Văn T2. Việc năm 2019, cụ M lập hợp đồng tặng cho anh Lê Công T2 toàn bộ thửa đất số 190, tờ bản đồ 12, diện tích 452,6m² mà không hỏi ý kiến và được sự đồng ý của bà Lê Thị C, ông Lê Văn T; bà Lê Thị H, bà Lê Thị T4, ông Lê Vũ T5, bà Lê Thị Q, ông Lê Đỗ T6 là trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này.

Mặt khác căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thì năm 2019, cụ M thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, tuy nhiên trong hồ sơ xin cấp đổi không thể hiện việc các hàng thừa kế của cụ H, cụ M và cụ M công nhận thửa đất số 190, tờ bản đồ 12, diện tích 452,6m² là tài sản riêng của cụ M. Việc UBND xã V và Văn phòng đăng ký đất đai thẩm định và xác nhận thửa đất trên đủ điều kiện cấp đổi là chưa đảm bảo. Do đó cụ M thực hiện ký Văn bản cam kết về tài sản ngày 22/7/2019 là tài sản riêng của cụ M và UBND xã V1 chứng thực Văn bản cam kết về tài sản số chứng thực 23 quyền số 01/2018-2019/SCT/HĐ.GD ngày 22/7/2019 là không đúng quy định.

[2.2] Về nội dung, trình tự, thủ tục, hình thức của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019:

Ngày 22/7/2019 cụ Vũ Thị M và anh Lê Công T2 ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 190 tờ bản đồ 12 diện tích 452,6m² địa chỉ thửa đất: Thôn V, xã V1 huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, số chứng thực 23 quyền số 01/2018-2019/SCT/HĐ.GD do UBND xã V1 chứng nhận ngày 22/7/2019, với nội dung:

“Hôm nay, ngày 22 tháng 7 năm 2019, tại UBND xã V1, xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, chúng tôi gồm có:

.....

2. Bằng hợp đồng này, bên A đồng ý tặng cho bên B quyền sử dụng đất của bên A tại thửa đất nói trên.

3. Bên B đồng ý nhận tặng cho quyền sử dụng đất được bên A tặng cho nói trên và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của nhà nước (nếu có sau này) đối với diện tích nhận tặng cho.

.....

Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký và được UBND xã xác nhận... ”.

Văn bản chứng thực thể hiện: *“Hôm nay, ngày 22/7/2019, tại Ủy ban nhân dân xã V1, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.... ”.*

Xem xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản chứng thực nêu trên, thấy rằng:

Về địa điểm lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và địa điểm trình tự chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Nội dung được ghi trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản chứng thực đều thể hiện việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện tại UBND xã V1, *“Hôm nay, ngày 22 tháng 7 năm 2019, tại UBND xã V1...”*. Tuy nhiên, theo lời khai của anh Lê Công T2 và ông Lê Văn T1 tại phiên tòa ngày 04/8/2022, tại Biên bản lấy lời khai của ông T1 ngày 26/8/2022 và tại phiên tòa hôm nay thì việc ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện tại nhà ông Lê Văn T1 ở địa chỉ: Khu đa khoa Bệnh viện Vĩnh Tường, thị trấn V2, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (vì thời điểm này cụ M đang ở với ông T1).

Như vậy căn cứ vào lời khai của ông T1 và anh T2 cho thấy nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Văn bản cam kết về tài sản thể hiện việc ký kết được thực hiện tại UBND xã V1 là không chính xác.

Về trình tự chứng thực hợp đồng:

Theo lời khai của anh T2 và ông T1, khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có ông B chứng kiến. Mặt khác ông Lê Vũ T8 cũng trình bày *“về thành phần và trình tự, thủ tục lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính thực hiện. Theo quy chế hoạt động của UBND xã, cán bộ chuyên môn được giao nhiệm vụ chuẩn bị và thẩm tra hồ sơ đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Hồ sơ của cụ M do ông Đặng Khả B là công chức địa chính xã thẩm tra hồ sơ sau đó trình UBND xã đại diện là ông T8 ký. Do một ngày phải ký nhiều văn bản và cũng do cán bộ chuyên môn đã kiểm tra nên nội dung hồ sơ cụ M chuyển nhượng đất cho anh T2 cụ thể như thế nào*

thì ông T8 không nắm rõ.....Khi cán bộ địa chính là ông B trình ký các văn bản trên thì chỉ có một mình ông B và ông T8, ngoài ra không có ai khác”.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của ông T8, ông T1 và anh T2 có cơ sở khẳng định cụ M và anh T2 tham gia ký kết hợp đồng không được thực hiện trước mặt người chứng thực là ông Lê Vũ T8. Điều này cho thấy sự không khách quan trong việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đã vi phạm Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị định 23/2015/NĐ-CP về thủ tục chứng thực: “Các bên tham gia hợp đồng phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực”.

Về nội dung của Hợp đồng: Tại thời điểm lập và chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/7/2019, trên thửa đất số 190, tờ bản đồ 12 còn có 01 ngôi nhà 02 tầng được xây dựng năm 2015 do vợ chồng ông T đứng ra xây dựng, ông T1 có đóng góp vật liệu xây dựng khoảng hơn 60 triệu đồng. Tại phiên tòa các đương sự thừa nhận cụ M và các con cụ M đã thống nhất xây dựng nhà thờ 02 tầng để làm nơi thờ cúng và sinh hoạt chung cho cả gia đình, điều này là phù hợp với tập tục địa phương và cũng phù hợp với ý chí của ông T1 và anh T2. Khi cho tặng đất, cụ M và anh T2 không thỏa thuận hay cung cấp thông tin cho UBND xã V1 đối với các tài sản trên đất; UBND xã V1 cũng không hỏi rõ hai bên về tài sản này. Như vậy, lỗi ở đây xác định do hai bên. Mặt khác, tài sản tặng cho này gồm cả một phần di sản thừa kế của cụ H1 chưa chia. Cụ M1 định đoạt toàn bộ tài sản này làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế khác là con của cụ H1.

Về năng lực hành vi của người lập Hợp đồng tặng cho: Theo như lời trình bày của anh T2 và ông T1 khẳng định cụ M vẫn minh mẫn, sáng suốt. Ông T, bà C cho rằng tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ M không còn minh mẫn, tỉnh táo, không đi lại được nên cụ M không thể đến UBND xã V1 để lập và chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như Văn bản cam kết về tài sản.

Mặc dù chưa có sự xác nhận của chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng liên quan đến việc cụ M bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của ông T1, bà C1 là con cụ M1 cũng như sự xác nhận của những người trong nội tộc họ L là ông H1, ông Tr1, cũng như hàng xóm- trưởng thôn bà T9 có cơ sở để khẳng định: Thời điểm từ đầu năm 2019 cụ M đã già yếu, đi lại khó khăn, lúc nhớ lúc quên. Đến khoảng giữa năm 2019 thì cụ M cơ bản không đi lại được nữa, nằm đâu nằm đấy, cụ đã không còn nhận thức được và không còn minh mẫn tỉnh táo. Điều này phù hợp với việc cụ M không phải là người trực tiếp ra UBND xã V1 để nhờ anh B soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo ý chí của cụ mà người thực hiện lại là ông T1. Mặt khác tại phiên tòa ông T1 cũng thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ M không biết chữ và

không đọc được, ông B là người đọc hợp đồng cho cụ nghe sau đó cụ M chỉ ký chữ “M” và điểm chỉ, còn chữ “Vũ Thị M” bên dưới chữ M là do người khác viết, ai viết thì ông T1 không nhớ. Nhưng toàn bộ quá trình giao kết hợp đồng và trong nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng không thể hiện có người làm chứng. Như vậy là vi phạm khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính Phủ: “...*Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.*”

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc chứng thực Hợp đồng tặng cho nêu trên chưa đảm bảo trình tự thủ tục làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên ông Lê Văn T yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực ngày 22/7/2019, số chứng thực 23 quyền số 01/2018-2019/SCT/HĐ.GD do UBND xã V1 chứng nhận ngày 22/7/2019 của UBND xã Vũ Di vô hiệu là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.3]. *Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:* Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi GCNQSDĐ mang tên anh Lê Công T2, số cấp GCN 845704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2019 của ông T, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 giữa bên tặng cho là cụ Lê Thị M với bên nhận tặng cho là anh Lê Công T2 là vô hiệu. Do đó các đương sự liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan tài nguyên môi trường để thực hiện việc điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ căn cứ theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. *Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, ông Lê Văn T tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là anh Lê Công T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: Điều 26, 35, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 115, 116, 117, 122, 128, 129, 131, 407 Bộ luật Dân sự; Điều 106; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; Nghị định 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thủ tục chứng thực. Nghị quyết 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. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2019 số chứng thực 23 quyền số 01/2018-2019/SCT/HĐ.GD ngày 22/7/2019 là vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền đến Văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan tài nguyên môi trường để thực hiện việc điều chỉnh biên động hoặc cấp lại GCNQSDĐ căn cứ theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Anh Lê Công T2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Quỳnh

