

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 204/2025/DS-PT
Ngày 02/10/2025

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham
gia phiên tòa:** Bà Hoàng Giang, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án dân sự thụ lý số
295/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025, về việc “Đòi tài sản là quyền sử
dụng đất, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy quyết định
cá biệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Do có kháng cáo của nguyên đơn
đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của
Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3777/2025/QĐ-PT ngày
16 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1935; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm
1974; có mặt.

Cùng địa chỉ: Phố A, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Phố A,
phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị P - Trợ
giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; vắng mặt.

*** Bị đơn:**

- Ông Đoàn Như C, sinh năm 1965; địa chỉ: Phố A, phường Q, tỉnh Thanh
Hóa (trước đây là Phố A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa); có mặt;

- Văn phòng C5; địa chỉ: K, Quốc lộ D, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (trước
đây là Km số 8, Quốc lộ D, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T1, chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1967; có mặt;

- Chị Đoàn Thị T2, sinh năm 1995; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Phố B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Phố B, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa).

- Chị Đoàn Thị T3, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố H, phường S, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Khu phố H, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa); có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Chị Đoàn Thị T4, sinh năm 1991; địa chỉ: Phố F, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Phố F, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa); có mặt.

- Anh Đoàn Như Q, sinh năm 2001; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1967 (mẹ anh Q); có mặt.

Cùng địa chỉ: Phố A, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Phố A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa);

- Văn phòng C5; địa chỉ: số nhà C, C, phường H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là số nhà C, C, phường A, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng N1, chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường Q, tỉnh Thanh Hóa). *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nghiêm Phú L, chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Sở Nông nghiệp và Tài nguyên tỉnh T); *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đỗ C2, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn C3, chức vụ: Giám đốc. vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường Q, tỉnh Thanh Hóa). *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Phạm H, chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Q; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Tại đơn khởi kiện ngày 12/9/2022, bản tự khai và quá trình tố tụng nguyên đơn nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1957, cụ N kết hôn với cụ Đoàn Như T5. Vợ chồng cụ đã tạo lập được quyền sử dụng đất là 1.070,0m² đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 06, Bản đồ địa chính xã Q năm 1993. Ngày 30/6/1994, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Q, tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCNQSDĐ) đất số: E0732756, mang tên Đoàn Như T5, có tổng diện tích là 1.480m²; trong đó tại thửa 325, tờ bản đồ số 06 có diện tích 200m² đất ở và 300m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 18/8/2005, cụ Đoàn Như T5 chết, không để lại di chúc. Cụ N và cụ Đoàn Như T5 sinh được 06 người con gồm: ông Đoàn Như C, bà Đoàn Thị L1, ông Đoàn Như T6, bà Đoàn Thị T, ông Đoàn Như T7 và ông Đoàn Như V.

Ông Đoàn Như V chết năm 2010, có vợ là bà Lê Thị C4 và các con là Đoàn Thị Q1, Đoàn Thị L2, Đoàn Thị L3, Đoàn Thị T8, Đoàn Thị T9, Đoàn Thị T10, Đoàn Như N2.

Sau khi cụ T5 chết, các đồng thừa kế của cụ T5 chưa thực hiện các thủ tục phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Ngày 02/11/2018, UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số CP 158010, số vào sổ cấp GCN: CH 01391/9487/QĐ-UBND, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: thôn A, xã Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa với tổng diện tích là 1.070m², trong đó: 200m² đất ở và 870m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 30/6/2064 mang tên Nguyễn Thị N; đồng thời ghi nhận tại mục ghi chú với nội dung: "*Không ép P1. Nhận cấp đổi QSD toàn bộ diện tích thửa đất số 325, tờ bản đồ số 06, từ GCN E0732756 do UBND huyện Q cấp ngày 30/6/1994. Chưa phân chia thừa kế*".

Ngày 26/11/2018, ông Đoàn Như T7 đã từ chối nhận di sản thừa kế của cụ Đoàn Như T5 để lại theo Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế số công chứng: 2201, quyền số: 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C5 chứng nhận.

Ngày 11/12/2018, cụ N và toàn bộ những người thừa kế theo pháp luật khác đã tiến hành lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do cụ T5 để lại. Theo đó, các đồng thừa kế đồng ý nhận toàn bộ di sản thừa kế mà mình được hưởng theo quy định của pháp luật do cụ Đoàn Như T5 để lại. Đồng thời, bà Đoàn Thị L1, ông Đoàn Như C, ông Đoàn Như T6, bà Đoàn Thị T, bà Lê Thị C4, bà Đoàn Thị Q1, bà Đặc Thị L4, bà Đoàn Thị L3, bà Đoàn Thị T8, bà Đoàn Thị T9, bà Đoàn Thị T10, ông Đoàn Như N2 tự nguyện tặng cho toàn bộ di sản thừa kế mà mình được hưởng cho cụ N, cụ N có quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp GCNQSDĐ, có toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kể từ thời điểm được các đồng thừa kế của cụ T5 tặng cho di sản thừa kế cho đến nay, cụ N chưa từng thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bất kỳ ai. Trong trường hợp cụ N có chuyển nhượng tặng cho ai thì phải có người làm chứng, bởi cụ N là người không biết chữ. Tuy nhiên, hiện nay cụ N được biết, ông Đoàn Như C đã thông đồng cấu kết với Văn phòng C5, thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên của cụ N cho ông Đoàn Như C vào ngày 11/12/2018. Ngày 22/01/2019, ông Đoàn Như C đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số CP 158511, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01447/856/QĐ-UBND.

Ngày 18/01/2022, ông Đoàn Như C đã thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của cụ N cho các con của ông C là: chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T4 và anh Đoàn Như Q. Ngày 31/3/2022, chị Đoàn Thị T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số: DD 812174, sổ vào sổ cấp GCN: CS03180. Ngày 31/3/2022, chị Đoàn Thị T4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ đất số: DD 812176, sổ vào sổ cấp GCN: CS03177. Ngày 31/3/2022, chị Đoàn Thị T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số: DD 812175, sổ vào sổ cấp GCN: CS03179. Ngày 31/3/2022, anh Đoàn Như Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số: DD 812173, sổ vào sổ cấp GCN: CS03178.

Nay cụ N khởi kiện và yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị N và ông Đoàn Như C do Văn phòng C5 lập ngày 11/12/2018, Số công chứng: 2331, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu bởi cụ là người không biết chữ nhưng trong Hợp đồng tặng cho không có người làm chứng.

- Tuyên các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C với chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2 và anh Đoàn Như Q vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và chị Đoàn Thị T4 do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 440, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và chị Đoàn Thị T2 do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 438, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và chị Đoàn Thị T3 do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 439, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và anh Đoàn Như Q do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 441, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Hủy GCNQSDĐ, số CP 158511, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01447/856/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 22/01/2019 mang tên Đoàn Như C. Hủy GCNQSDĐ số: DD 812174, sổ vào sổ cấp GCN: CS03180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày

31/3/2022 mang tên Đoàn Thị T3. Hủy GCNQSDĐ số: DD 812176, số vào sổ cấp GCN: CS03177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Thị T4. Hủy GCNQSDĐ số: DD 812175, số vào sổ cấp GCN: CS03179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Thị T2. Hủy GCNQSDĐ số: DD 812173, số vào sổ cấp GCN: CS03178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Như Q.

- Buộc ông Đoàn Như C, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2 và anh Đoàn Như Q trả lại quyền sử dụng 1.070m² đất, thửa số 315, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại: thôn A, xã Q (nay là Phố A, phường Q), thành phố T, tỉnh Thanh Hóa cho cụ N.

- Buộc ông C và Văn phòng C5 phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại đã gây ra cho cụ theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn trình bày:*

- Ông Đoàn Như C trình bày: Bố mẹ ông là cụ Đoàn Như T5 và cụ Nguyễn Thị N có thửa đất số 315, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q lập năm 1993. Đến năm 1994, cụ T5 được cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình sử dụng đất, hai cụ cũng đã nhiều lần có ý định chuyển lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, thực tế vợ chồng đã sinh sống ổn định và làm nhà ở trên thửa đất này. Năm 2005, cụ T5 chết không để lại di chúc. Cụ T5 là người đứng tên trong GCNQSDĐ, nhưng thời gian cụ T5 chết đã lâu, nên đến năm 2018, cụ N đã làm thủ tục chuyển đổi GCNQSDĐ. Đến ngày 11/12/2018, cụ N và toàn bộ anh em trong gia đình thống nhất để lại toàn bộ thửa đất cho cụ N. Cụ N được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất. Sau đó, cụ Nguyễn Thị N có cùng vợ chồng ông đến Văn phòng C5 làm thủ tục để tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho ông C. Việc cụ N tặng cho đất vợ chồng ông là hoàn toàn tự nguyện, cụ N là người biết đọc, biết viết, đã ký tên, điểm chỉ và có xác nhận của văn phòng C5. Sau khi làm thủ tục tặng cho xong, ông C cũng thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với nhà nước. Đến ngày 22/01/2019, ông C được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số CP 158511, số vào sổ cấp GCN: CH 01447/856/QĐ-UBND. Năm 2022, ông C làm thủ tục cho tặng toàn bộ diện tích trên cho các con gồm: chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2, anh Đoàn Như Q. Việc tặng cho làm theo đúng các trình tự thủ tục của pháp luật và đã được cấp GCNQSDĐ. Việc tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ N sang vợ chồng ông C là thực tế. Khi là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, thì vợ chồng ông C làm thủ tục tặng cho các con, các con đã được cấp GCNQSDĐ là hoàn toàn đúng pháp luật, nên việc cụ N khởi kiện là không có căn cứ.

- Văn phòng C5 trình bày: Theo hồ sơ công chứng lưu số 2330, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2018 tại Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa các đồng thừa kế là các ông/bà: Nguyễn Thị N, Đoàn Thị L1, Đoàn Như C, Đoàn Như T6, Đoàn Thị T, Lê Thị C4, Đoàn Thị Q1, Đoàn Thị L2, Đoàn Thị L3, Đoàn

Thị T8, Đoàn Thị T9, Đoàn Thị T10, Đoàn Như N2 đã tự nguyện ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, với nội dung đồng ý nhận toàn bộ phần di sản thừa kế mà mình được hưởng. Đồng thời các đồng thừa kế tự nguyện tặng cho toàn bộ phần di sản thừa kế mà mình được hưởng cho cụ Nguyễn Thị N, không yêu cầu cụ N có trách nhiệm và nghĩa vụ gì đối với mình, trừ ông Đoàn Như T7 (ông T7 đã từ chối nhận di sản thừa kế) tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 6, trong đó đất ở 200,0m², đất trồng cây lâu năm 870,0m²; tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp 4, mái tôn, diện tích xây dựng 50m² (chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở). Cùng ngày 11/12/2018, tại Văn phòng C5 thì cụ Nguyễn Thị N - người đã nhận tặng cho quyền sử dụng đất của các đồng thừa kế là di sản của cụ T5 để lại, cộng với phần quyền sử dụng đất của cụ N sử dụng chung với cụ T5, đã lập và ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2231, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ N tự nguyện tặng cho và ông C đồng ý nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất 315, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 158010, do UBND thành phố T cấp ngày 02/11/2018 nêu trên.

+ Trước khi thực hiện ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Công chứng viên đã yêu cầu gia đình cụ N cung cấp các thông tin, giấy tờ cần thiết để tiến hành giải quyết theo trình tự và thủ tục công chứng. Sau khi gia đình đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, Văn phòng công chứng đã lập hồ sơ, yêu cầu gia đình cụ N cùng các đồng thừa kế lên Văn phòng công chứng để ký hồ sơ.

+ Trước khi thực hiện ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Công chứng viên đã hỏi cụ N lần cuối: Cụ cho con trai là ông C một phần hay toàn bộ thửa đất nêu trên? Cụ N khẳng định cho ông C toàn bộ thửa đất nêu trên. Sau khi có sự thống nhất của cụ N, Văn phòng C5 đã đưa cho cụ N đọc toàn bộ hồ sơ, đồng thời Công chứng viên đã đọc lại và giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng tặng cho để cụ N nghe. Tại thời điểm này, cụ N hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất dưới sự chứng kiến của Công chứng viên.

+ Theo đó, Văn phòng C5 thực hiện thông báo niêm yết “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” tại UBND xã Q (nay là phường Q) theo quy định của pháp luật. Sau 15 ngày niêm yết, UBND xã Q đã có Biên bản trả lời kết thúc niêm yết nêu trên theo đúng trình tự mà pháp luật quy định. Theo đó, Công chứng viên Văn phòng C5 mới chính thức ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 2230, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2231 cùng quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2018.

Qua gần 4 năm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N và ông C đã có hiệu lực pháp luật, người sử dụng đất ổn định. Nay cụ Nguyễn Thị N khởi kiện cho rằng Hợp đồng tặng cho không có người làm chứng, đề nghị Tòa án

tuyên bố vô hiệu là hoàn toàn không có căn cứ. Theo qui định tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng ngày 20/6/2014 quy định: "*Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng*". Tuy nhiên, tại thời điểm ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ Nguyễn Thị N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn, đọc, nghe đọc và tự mình ký, điểm chỉ vào các Văn bản công chứng nói trên. Trong quá trình thực hiện các bên hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, không có sự cưỡng ép là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật và phong tục tập quán. Văn phòng C5 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- *Chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T4, anh Đoàn Như Q trình bày:* Thống nhất với nội dung trình bày của ông Đoàn Như C.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày:* Qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDD, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) cho: ông Đoàn Như C, anh Đoàn Như Q, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3 đối với thửa đất tại Phố A, phường Q, thành phố T và hồ sơ liên quan cho thấy:

a - Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Đoàn Như C; địa chỉ: Phố A, phường Q, thành phố T.

Ngày 11/12/2018, cụ Nguyễn Thị N và các ông, bà: Đoàn Như C, Đoàn Thị L1, Đoàn Như T6, Đoàn Thị T, Đoàn Như T7 (có Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế) và vợ, con ông Đoàn Như V (ông Đoàn Như V chết ngày 16/11/2010, chết sau người để lại di sản thừa kế) là ông, bà: Lê Thị C4, Đoàn Thị Q1, Đoàn Thị L2, Đoàn Thị L3, Đoàn Thị T8, Đoàn Thị T9, Đoàn Thị T10, Đoàn Như N2 tham gia lập Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế số 2330, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 công chứng với nội dung "tự nguyện tặng cho toàn bộ phần di sản thừa kế mà mình được hưởng cho cụ Nguyễn Thị N". Đồng thời, cùng ngày 11/12/2018, cụ Nguyễn Thị N lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất với diện tích 1070,0 m² (Đất ở: 200,0m²; đất CLN 870,0m²) tại phố A, phường Q, thành phố T cho ông Đoàn Như C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2331, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD kèm theo GCN số CP 158010 số vào sổ cấp GCN: CH 01391/9487/QĐ-UBND do UBND thành phố thanh Hóa cấp ngày 02/11/2018.

Trên cơ sở các Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên của gia đình ông Đoàn Như C, ngày 14/12/2018, UBND phường Q đã phối hợp cùng gia đình tiến hành thẩm tra hiện trạng việc tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, xác định tình trạng sử dụng

đất ổn định, không có tranh chấp và thống nhất xác lập hồ sơ đề nghị UBND thành phố T đăng ký, cấp GCNQSDĐ. Căn cứ quy định cấp Giấy chứng nhận tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh T, Văn phòng Đăng ký đất đai quyền sử dụng đất thành phố T thẩm tra, chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính, đồng thời lập hồ sơ trình Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T thẩm định, trình UBND thành phố T ký, cấp Giấy chứng nhận số CP 158511, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01447/856/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 cho ông Đoàn Như C đối với thửa đất tại địa chỉ: phố A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa với diện tích 1070,0 m² (đất ở: 200,0m²; đất CLN 870,0m²).

b - Về hồ sơ cấp cho ông, bà: Đoàn Như Q, Đoàn Thị T2, Đoàn Thị T4, Đoàn Thị T3 đối với thửa đất tại địa chỉ: Phố A, phường Q, thành phố T.

Sau khi được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận số CP 158511, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01447/856/QĐ-UBND. Ngày 18/01/2022 ông Đoàn Như C ký (1) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C tặng cho một phần thửa đất chị Đoàn Thị T4 số 440, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa công chứng với diện tích 171,0m² (đất ở: 50,0m²; đất CLN 121,0m²); (2) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C tặng cho một phần thửa đất chị Đoàn Thị T2 số 438, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa công chứng với diện tích 227,9m² (đất ở: 50,0m²; đất CLN 177,9m²); (3) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C tặng cho một phần thửa đất chị Đoàn Thị T3 số 439, quyền số 01/2022. TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa công chứng với diện tích 152,3m² (đất ở: 50,0m²; đất CLN 102,3m²); (4) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C tặng cho một phần thửa đất anh Đoàn Như Q số 441, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa công chứng với diện tích 518,8m² (đất ở 50,0m²; đất CLN 468,8m²).

Đến ngày 14/02/2022, anh Đoàn Như Q, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Căn cứ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 19/5/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, ngày 26/5/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã thẩm tra, chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục T12 khu vực thành phố T.

Sau khi anh Đoàn Như Q, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3 nhận thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Thông báo nộp thuế TNCN đối với cá nhân chuyển quyền bất động sản (nghĩa vụ tài chính không đồng). Đến ngày 18/3/2022 gia đình nộp lại hồ sơ đã xác định nghĩa vụ tài chính. Căn cứ quy định cấp Giấy chứng nhận tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013,

Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập hồ sơ trình Văn phòng Đ thẩm định, trình Sở T ký, cấp (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 812174, số vào sổ cấp GCN: CS 03180 do Sở T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 31/3/2022 cho chị Đoàn Thị T3. (2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 812176, số vào sổ cấp GCN: CS 03177 do Sở T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 31/3/2022 cho chị Đoàn Thị T4. (3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 812175, số vào sổ cấp GCN: CS 03179 do Sở T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 31/3/2022 cho chị Đoàn Thị T2. (4) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 812173, số vào sổ cấp GCN: CS 03178 do Sở T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 31/3/2022 cho anh Đoàn Như Q.

Như vậy, căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 19/5/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh T về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc quyền giải quyết của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, Văn phòng Đ thẩm tra, thẩm định trình Sở T cấp Giấy chứng nhận cho anh Đoàn Như Q, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3 đối với thửa đất tại thôn A, xã Q (nay là Phố A, phường Q), thành phố T, tỉnh Thanh Hóa là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành.

Từ những nội dung được xác minh và các tài liệu chứng cứ nêu trên, đề nghị giữ nguyên, không hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp. Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 và các quy định khác đề giải quyết vụ việc đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa công chứng số 440, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/01/2022; số 438, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/01/2022; số 439, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/01/2022; số 441, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/01/2022 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2331, quyền 05/2018 T/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 công chứng theo đề nghị của nguyên đơn, khi nào Sở T nhận được Quyết định có hiệu lực của Tòa án thì Sở T tổ chức thực hiện theo nội dung Quyết định. Vậy, trình bày ý kiến đề giải quyết vụ án theo pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Ngày 11/12/2018, cụ Nguyễn Thị N và các ông, bà: Đoàn Như C, Đoàn Thị L1, Đoàn Như T6, Đoàn Thị T, Đoàn Như T7 (kèm theo văn bản từ chối di sản thừa kế) và vợ con ông Đoàn Như V (ông Đoàn Như V chết ngày 16/11/2010 - chết sau người để lại di sản thừa kế) là ông, bà: Lê Thị C4, Đoàn Thị Q1, Đoàn

Thị L2, Đoàn Thị L3, Đoàn Thị T8, Đoàn Thị T11, Đoàn Thị T10, Đoàn Như N2 tham gia lập Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế số 2330, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C5 chứng thực với nội dung "tự nguyện tặng cho toàn bộ phần di sản thừa kế mà mình được hưởng cho bà Nguyễn Thị N", đồng thời cùng ngày 11/12/2018, cụ Nguyễn Thị N lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất với diện tích 1.070m² (đất ở 200m²; đất CLN 870m²) tại Phố A, phường Q, thành phố T cho ông Đoàn Như C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2331, quyền 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, kèm theo GCN số CP 158010, số vào sổ cấp GCN: CH 01391/9487/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 02/11/2018. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên của gia đình ông Đoàn Như C, ngày 14/12/2018, UBND phường Q đã tiến hành kiểm tra hiện trạng việc tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, xác định tình trạng sử dụng ổn định, không có tranh chấp, UBND phường Q đề nghị UBND thành phố T ký cấp giấy chứng nhận cho ông Đoàn Như C theo quy định. Nên việc cụ Nguyễn Thị N yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 158511, do UBND thành phố T cấp ngày 22/01/2019, mang tên Đoàn Như C là không có cơ sở.

- Đại diện Văn phòng C5 trình bày:

Ngày 18/01/2022, Văn phòng C5 nhận được yêu cầu của ông Đoàn Như C, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T3, anh Đoàn Như Q về việc công chứng 04 hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất tại Phố A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất số CP 158511; số vào sổ cấp GCN: CH01447/856/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 22/01/2019. Cụ thể như sau: (1) Ông Đoàn Như C tặng cho chị Đoàn Thị T2 một phần diện tích quyền sử dụng đất là 227,9m² (gồm 50m² đất ở và 177,9m² đất trồng cây lâu năm). (2) Ông Đoàn Như C tặng cho chị Đoàn Thị T3 một phần diện tích quyền sử dụng đất là 152,3m² (gồm 50m² đất ở và 102,3m² đất trồng cây lâu năm). (3) Ông Đoàn Như C tặng cho chị Đoàn Thị T4 một phần diện tích quyền sử dụng đất là 171,0m² (gồm 50m² đất ở và 121,0m² đất trồng cây lâu năm). (4) Ông Đoàn Như C tặng cho anh Đoàn Như Q một phần diện tích quyền sử dụng đất là 518,8m² (gồm 50m² đất ở và 468,8m² đất trồng cây lâu năm). Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Công chứng viên Nguyễn Hoàng N1 đã hướng dẫn, yêu cầu các bên tham gia giao dịch xuất trình các giấy tờ về quyền sở hữu, giấy tờ về nhân thân, về hộ tịch gồm: GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 158511; Số vào sổ cấp GCN: CH01447/856/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 22/01/2019; Căn cước công dân và hộ khẩu của bên tặng cho; Căn cước công dân và hộ khẩu của bên nhận tặng cho. Các giấy tờ có liên quan đến nhân thân và tài sản đã đầy đủ và hợp pháp. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Hợp đồng; Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Mục đích, nội dung của hợp đồng

không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi soạn thảo hợp đồng, hai bên đã đọc lại nội dung dự thảo Hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và ký tên/điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Do vậy, Công chứng viên đã chứng nhận việc giao kết Hợp đồng tặng cho giữa các bên gồm: (1) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên tặng cho là ông Đoàn Như C và bên nhận tặng cho là chị Đoàn Thị T2 số công chứng 438, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2022; (2) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên tặng cho là ông Đoàn Như C và bên nhận tặng cho là chị Đoàn Thị T3 số công chứng 439, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2022; (3) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên tặng cho là ông Đoàn Như C và bên nhận tặng cho là chị Đoàn Thị T4 số công chứng 440, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2022; (4) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên tặng cho là ông Đoàn Như C và bên nhận tặng cho là anh Đoàn Như Q số công chứng 441, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2022. Việc chứng nhận 04 Hợp đồng tặng cho nêu trên là đúng quy định về trình tự, thủ tục công chứng của pháp luật. Nội dung của hợp đồng tặng cho không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng; không bên nào có biểu hiện gian dối, ép buộc hoặc vi phạm pháp luật khác. Vậy đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Tại Công văn số 203/UBND-ĐC ngày 05/8/2024, UBND phường Q, thành phố T trình bày:*

Trên cơ sở hồ sơ của vụ cụ Nguyễn Thị N, ông Đoàn Như C, bản đồ địa chính và các tài liệu có liên quan, UBND phường Q đã giải quyết theo quy định của pháp luật (có hồ sơ kèm theo). UBND phường Q có ý kiến để xem xét theo quy định.

* Biên bản định giá ngày 16/11/2023, thể hiện: Thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 06, Bản đồ địa chính phường Q đo vẽ năm 1993, diện tích 1.070,0m², loại đất: đất ở và đất vườn, tại phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Giá đất theo giá thị trường: Đất ở: 1.000.000 đồng/m²; Đất vườn: 500.000 đồng/m². Tài sản trên đất: Tài sản 1: 01 phần nhà cấp 4, kết cấu mái lợp tôn, tường xây gạch không nung, nền lát gạch bát, do vợ chồng ông C xây dựng năm 2017, diện tích 54,3m², trị giá 159.294.480 đồng; Tài sản 2: 01 nhà vệ sinh, lợp proximang, tường xây gạch, do vợ chồng ông C xây dựng năm 2017, diện tích 12,4m², trị giá 36.059.200 đồng; Tài sản 3: 01 nhà bếp, lợp proximang, tường xây gạch, do vợ chồng ông C xây dựng năm 2017, diện tích 8,2m², trị giá 23.845.600 đồng; Tài sản 4: Chuồng trại lợp tôn, tường xây gạch không nung, do vợ chồng ông C xây dựng năm 2017, diện tích 14,7m², trị giá 36.732.000 đồng; Tài sản 5: 01 tường xây gạch không nung, do vợ chồng ông C và 04 người con quản lý, sử dụng, diện tích 99m², trị giá 25.245.000 đồng; Tài sản 6: 01 sân xi măng, do vợ chồng ông C xây dựng năm 2017, hiện vợ chồng ông C và 04 người con quản lý,

sử dụng, diện tích 24m², trị giá 376.000 đồng; Tài sản 7: 01 ao thả cá có từ năm 1978 do cụ Đoàn Như T5 tạo dựng, hiện vợ chồng ông C và 04 người con quản lý, sử dụng, diện tích 84m², trị giá 3.259.200 đồng. Tổng tài sản trên đất là 284.811.480 đồng. Cây cối trên đất: Tổng trị giá 28.842.000 đồng. Tổng tài sản trên đất và cây cối là 313.653.480 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 34, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút, đó là buộc ông Đoàn Như C và Văn phòng C5 phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại đã gây ra cho cụ N theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị N về việc:

- + Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị N và ông Đoàn Như C do Văn phòng C5 lập ngày 11/12/2018, số công chứng: 2331, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu bởi tôi chưa bao giờ thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn A, xã Q (nay là Phố A, phường Q), thành phố T, tỉnh Thanh Hóa) cho ông Đoàn Như C và cụ là người không biết chữ nhưng trong Hợp đồng tặng cho cũng không có người làm chứng.

- + Tuyên các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C với chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2 và anh Đoàn Như Q vô hiệu, cụ thể:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và chị Đoàn Thị T4 do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 440, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và chị Đoàn Thị T2 do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 438, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và chị Đoàn Thị T3 do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 439, quyền số 01/2022. TP/CC-SCC/HĐGD;

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Như C và anh Đoàn Như Q do Văn phòng C5 lập ngày 18/01/2022, số công chứng: 441 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 158511, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01447/856/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 22/01/2019 mang tên Đoàn Như C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 812174, sổ vào sổ cấp GCN: CS03180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Thị T3.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 812176, sổ vào sổ cấp GCN: CS03177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Thị T4.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 812175, sổ vào sổ cấp GCN: CS03179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Thị T2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 812173, sổ vào sổ cấp GCN: CS03178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31/3/2022 mang tên Đoàn Như Q.

- Buộc ông Đoàn Như C, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2 và anh Đoàn Như Q trả lại quyền sử dụng 1070m² đất tại thửa số 315, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại: Thôn A, xã Q (nay là Phố A, phường Q), thành phố T, tỉnh Thanh Hóa cho cụ Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2025, cụ Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, cụ Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, ông Đoàn Như C đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy quyết định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên quyết định của bản án 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Như C, chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T2 và anh Đoàn Như Q trả lại quyền sử dụng 1070m² đất, thửa số 315, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại Phố A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; Tuyên các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đoàn Như C, Đoàn Thị T3, Đoàn Thị T4, Đoàn Thị T2, Đoàn Như Q. Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn đề nghị và không có kháng cáo. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Cụ Nguyễn Thị N và cụ Đoàn Như T5 kết hôn năm 1957, sinh được 06 người con gồm: ông Đoàn Như C, bà Đoàn Thị L1, ông Đoàn Như T6, bà Đoàn Thị T, ông Đoàn Như T7 và ông Đoàn Như V. Ông Đoàn Như V chết năm 2010 có vợ là Lê Thị C4 và các con là Đoàn Thị Q1, Đoàn Thị L2, Đoàn Thị L3, Đoàn Thị T8, Đoàn Thị T9, Đoàn Thị T10, Đoàn Như N2.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, tất cả các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 315, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.070m² địa chỉ tại thôn A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Đoàn Như T5 và cụ Nguyễn Thị N. Ngày 30/6/1994, UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ cho cụ Đoàn Như T5 có diện tích 1.480m², tại thửa số 325, tờ bản đồ số 06. Ngày 18/8/2005, cụ Đoàn Như T5 chết, không để lại di chúc. Tháng 6/2018, cụ Nguyễn Thị N có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/11/2018, cụ Nguyễn Thị N được cấp GCNQSDĐ có diện tích là 1.070m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 870m²) tại thửa số 315, tờ bản đồ số 06. Căn cứ quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, đây là tài sản chung của vợ chồng, nên cụ T5 và cụ N mỗi cụ có quyền định đoạt bằng ½ khối tài sản. Do cụ T5 chết năm 2005, nên ½ khối tài sản chuyển thành di sản thừa kế, những người được hưởng di sản của cụ T5 gồm: cụ N và 06 người con theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, 2005. Sau khi cụ T5 chết, các đồng thừa kế của cụ T5 chưa phân chia di sản theo pháp luật. Vì vậy, ngày

02/11/2018, UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số CP 158010, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01391/9487/QĐ-UBND đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 06, với tổng diện tích là 1.070m², trong đó: 200m² đất ở và 870m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 30/6/2064 mang tên Nguyễn Thị N; đồng thời ghi nhận tại mục ghi chú với nội dung: "*Không ép P1. Nhận cấp đổi QSD toàn bộ diện tích thửa đất số 325, tờ bản đồ số 06, từ GCN E0732756 do UBND huyện Q cấp ngày 30/6/1994. Chưa phân chia thừa kế*".

[2.3] Ngày 20/11/2018, cụ Nguyễn Thị N lập Biên bản về quan hệ nhân thân (*dùng trong trường hợp tài sản chung của vợ chồng mà một hoặc hai người đã chết và để bổ túc hồ sơ khai nhận phân chia di sản thừa kế*), di sản thừa kế là một phần quyền sử dụng đất chung tại địa chỉ xã Q, thành phố T, người để lại di sản là cụ Đoàn Như T5, chết ngày 18/8/2005. Tổng số người được hưởng di sản thừa kế là 14 người. Văn bản có chữ ký và điểm chỉ của cụ N, xác nhận của Trưởng thôn Đoàn Như N3, đến ngày 22/11/2018 được Chủ tịch xã Q ký chứng thực chữ ký của cụ N, vào sổ sổ chứng thực 47/QS01/2018. Tuy nhiên, ngày 26/11/2018, ông Đoàn Như T7 đã từ chối nhận di sản thừa kế của cụ Đoàn Như T5 để lại theo Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế số công chứng 2201, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 chứng nhận.

[2.4] Ngày 11/12/2018, cụ Nguyễn Thị N và các con là ông/bà: Đoàn Như C, Đoàn Thị L1, Đoàn Như T6, Đoàn Thị T, Đoàn Như T7 (có Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế) và vợ, con ông Đoàn Như V (ông Đoàn Như V chết năm 16/11/2010, chết sau người để lại di sản thừa kế) là ông/bà: Lê Thị C4, Đoàn Thị Q1, Đoàn Thị L2, Đoàn Thị L3, Đoàn Thị T8, Đoàn Thị T9, Đoàn Thị T10, Đoàn Như N2 tham gia lập Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế số 2330, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 công chứng với nội dung: "*tự nguyện tặng cho toàn bộ phần di sản thừa kế mà mình được hưởng cho bà Nguyễn Thị N*". Văn bản thỏa thuận này những người có quyền hưởng di sản đều ký nhận, thể hiện ý trí tặng cho toàn bộ quyền hưởng thừa kế của cụ T5 cho cụ N, việc tặng cho này phù hợp với các Điều 457, 459, 620, 651, 652, 656, 657, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và có hiệu lực ngay khi được công chứng, nên cụ N có toàn quyền quyết định và định đoạt thửa đất số 315, tờ bản đồ số 06, với tổng diện tích là 1.070m², trong đó: 200m² đất ở và 870m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 30/6/2064 mang tên Nguyễn Thị N.

[2.5] Cùng ngày 11/12/2018 tại Văn phòng C5, cụ Nguyễn Thị N lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Đoàn Như C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2331, quyền 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho này, ngày 14/12/2018, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai và UBND xã Q lập biên bản thẩm tra việc tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, biên bản này đã được bên tặng cho là cụ N ký và điểm chỉ, bên nhận tặng cho là ông Đoàn Như C ký, cán bộ địa chính, đại diện chính quyền

đại phương, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai ký nhận. Ngày 22/01/2019, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 158511 cho ông Đoàn Như C. Căn cứ các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng và định đoạt của ông Đoàn Như C theo pháp luật.

[2.6] Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong năm 2022, ông Đoàn Như C ký đã Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Đoàn Thị T4, chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T3, anh Đoàn Như Q nên phát sinh tranh chấp. Cụ Nguyễn Thị N khởi kiện cho rằng không biết chữ, không tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ai. Khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2331 ngày 11/12/2018 lập tại Văn phòng C5, tỉnh Thanh Hóa thể hiện: Cụ Nguyễn Thị N tặng cho ông Đoàn Như C toàn bộ quyền sử dụng 1.070m² đất (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 870m²) tại thửa số 315, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại: Phố A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 158010 số vào sổ cấp GCN: CH 01391/9487/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 02/11/2018. Hợp đồng tặng cho có điểm chỉ và chữ ký của cụ N. Quá trình giải quyết vụ án, cụ N và người đại diện theo ủy quyền của cụ N có nhiều trình bày khác nhau: Lúc thì không thừa nhận chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng tặng cho. Sau đó, cụ N lại xác nhận đúng chữ ký và điểm chỉ của cụ N, nhưng cho rằng cụ N là người không biết chữ nên không rõ nội dung.

[3.2]. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Đoàn Như C thể hiện: Sau khi cụ N lập Hợp đồng tặng cho tài sản, ngày 14/12/2018, UBND xã Q đã lập Biên bản thẩm tra việc tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (BL 88), cụ N có mặt làm việc và ký xác nhận vào biên bản. Ngoài ra, tại danh sách chi trả đối tượng BTXH năm 2022 đều do cụ N ký (BL 106), bản đo đạc, chỉnh lý thửa đất, Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/6/2018, Đơn đăng ký biến động về thay đổi địa giới hành chính ngày 07/6/2018, Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2018 đều do cụ N ký chữ “Nhinh” và viết chữ “Nguyễn Thị N” (BL 337, 338, 339, 340, 350), Biên bản về quan hệ nhân thân do cụ N lập ngày 20/11/2018 phù hợp với trình bày của ông Đoàn Như T7 (con cụ N tại BL 324): cụ N là người biết chữ, biết đọc, biết viết; phù hợp Đơn xác nhận của bà Lê Thị C4 (vợ ông V) và 06 người con của ông V. Việc cụ N tặng cho ông Chính quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện. Theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng ngày 20/6/2014 quy định: *"Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong*

những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng". Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cụ Nguyễn Thị N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn, tự mình ký, điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho trên và cụ N là người biết chữ.

[3.3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xuất trình giấy thừa kế đất ở do cụ Đoàn Như T5 và 06 người con lập ngày 01/10/2004. Theo đó: cụ T5 và các con thống nhất giao thừa đất đứng tên cụ T5 theo GCNQSDĐ cấp năm 1994, tại tờ bản đồ 06, thửa 325, diện tích 1.070m² cho ông Đoàn Như C. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đoàn Thị T thừa nhận đúng chữ viết tên Đoàn Thị T trong văn bản là của bà, phù hợp với trình bày của ông C (BL 112): Năm 2004, cụ T5 đã hợp gia đình, làm giấy thừa kế đất ở cho ông, năm 2005 cụ T5 chết, năm 2018 ông làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì được Văn phòng công chứng hướng dẫn việc sang tên cho cụ N trước, sau đó cụ N sẽ sang tên cho ông phù hợp với sự kiện ngày 02/11/2018, cụ Nguyễn Thị N được cấp GCNQSDĐ (trên giấy ghi: chưa phân chia thừa kế), nên sau đó cả gia đình nhất trí thực hiện bằng việc lập Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế như đã nêu trên. Ngoài ra, toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 và các công trình trên đất đều do vợ chồng, con của ông C xây dựng và trực tiếp quản lý từ nhiều năm nay. Cụ N ở chỗ ở khác nhưng cùng ở Phố A, phường Q không có ý kiến gì trong quá trình vợ chồng ông C xây dựng các công trình trên đất. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2231, quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị N và bên được tặng cho là ông Đoàn Như C có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[3.4] Về yêu cầu hủy các GCNQSDĐ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và các con của ông C: Như nhận định nêu trên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2231 ngày 11/12/2018 giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị N và bên được tặng cho là ông Đoàn Như C có hiệu lực pháp luật nên ngày 22/01/2019, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 158511 cho ông Đoàn Như C là đúng quy định của pháp luật. Từ đó, ông C tự nguyện tặng cho các con ông C là chị Đoàn Thị T2, chị Đoàn Thị T3, chị Đoàn Thị T4, anh Đoàn Như Q tại Văn phòng C5 và được Sở T cấp GCNQSDĐ là có cơ sở và phù hợp pháp luật.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá: Cụ Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 12.000.000 đồng.

[5]. Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các tài liệu có trong hồ sơ, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ Nguyễn Thị N không cung cấp được tài liệu có thể làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên

bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, nên cụ Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do cụ Nguyễn Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N;
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.
3. Về án phí: Cụ Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Đặng Đình Lực