

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 31/2025/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 2025

“V/v: Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thái Quang Định

Ông Nguyễn Văn Quyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực
2- Quảng Ninh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Quảng Ninh tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại hội trường Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng
Ninh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 33/2024/TLST- DS ngày 09
tháng 8 năm 2024, về việc: “Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi
lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử sơ thẩm số: 34/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, Quyết định hoãn
phiên tòa số: 28/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị G, sinh năm 1937; nơi cư trú: số nhà 09, tổ 30, khu
P, phường U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Hoàng Thị S, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ
7, khu 2 G, phường V, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

2- Bị đơn: Anh Hoàng Văn Th, sinh năm 1964; nơi cư trú: số nhà 07, tổ 30,
khu Ph, phường U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa.

3- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế
của ông Hoàng Văn Kh:

+ Chị Hoàng Thị M, sinh năm 1967; nơi cư trú: tổ 6, khu L, phường Y, tỉnh
Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1969; nơi cư trú: tổ 30, khu Ph, phường U, tỉnh
Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị D, sinh năm 1971; nơi cư trú: tổ 7, khu L, phường Y, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị S, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ 7, khu 2 G, phường V, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị V, sinh năm 1975; nơi cư trú: tổ 29, khu 2B, phường C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

+ Người thừa kế của anh Hoàng Mạnh H1: Chị Lê Thị Tô U, sinh năm 1967; nơi cư trú: tổ 6A, khu Y, phường H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa; Anh Hoàng Anh S, sinh năm 1993; nơi cư trú: tổ 6A, khu Y, phường H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt.

4- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Bùi Thị X - vợ anh Hoàng Văn Th; nơi cư trú: số nhà 07, tổ 30, khu Ph, phường U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị Th1- con anh Hoàng Văn Th; nơi cư trú: tổ 30, khu Ph , phường U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa.

+ Anh Hoàng Mạnh T - con anh Hoàng Văn Th; nơi cư trú: số nhà 07, tổ 30, khu Ph, phường U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa.

+ Chị Bùi Thị Ph- con anh Hoàng Văn Th; nơi cư trú: số nhà 07, tổ 30, khu Phú Thanh Tây, phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa.

+ Văn phòng công chứng Tr nay là Văn phòng công chứng Th; địa chỉ: khu đô thị K, phường M, tỉnh Quảng Ninh. Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Tiến Q – Trưởng văn phòng; vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Mạnh H – chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường U; vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà G trình bày: Bà và ông Hoàng Văn Kh là vợ chồng sinh được 7 người con gồm: Hoàng Mạnh H1 (chết năm 2016), Hoàng Văn Th, Hoàng Thị M, Hoàng Thị L, Hoàng Thị D, Hoàng Thị S và Hoàng Thị V. Năm 1960, vợ chồng bà khai hoang đánh cây củi, xú tạo dựng được mảnh đất ở và được UBND thành phố Uông Bí cấp giấy CNQSD đất năm 1994 sau đó, vợ chồng chuyển nhượng và tặng cho, còn lại diện tích 212,6 m² trong đó đất ở là 120 m², đất trồng cây lâu năm là 92,6 m². Theo tâm nguyện của vợ chồng bà là cho anh Th một nửa diện tích đất đang ở, nên năm 2007, anh Th xây 01 ngôi nhà 3 tầng trên phần diện tích đất của ông, bà định tặng cho, đồng thời vợ chồng bà cũng xây 1,5 tầng trên phần diện tích đất còn lại, hai nhà có công riêng sân mái tôn chung, phần diện tích đất bà và ông Kh để lại mục đích làm nơi ở cho vợ chồng, đồng thời cũng là phần diện tích đất để sau này làm chỗ hương hỏa, thờ cúng tổ tiên và để con cháu sau này có chỗ đi về thắp hương tổ tiên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, khoảng 15 đến 16 giờ chiều, anh Th gọi vợ chồng bà sang nhà anh Th, nội dung anh Th nói là bố mẹ sang làm thủ tục tách đất làm 2 phần, vợ chồng bà nghe nói vậy lên sang nhà anh Th, tại thời điểm đó bên nhà anh Th có bà, ông Kh, anh Th và 02 người làm công chứng, tổng là 05 người, ngoài ra không còn ai khác, bà nhớ lúc đó người phụ nữ cầm tay bà điểm chỉ và cầm tay viết vào văn bản, trước đó không có ai đọc cho bà và ông Kh nghe nội dung việc tặng cho, không có ai làm chứng, ngoài ra không còn ai khác, sau này vợ chồng bà mới biết ngày hôm đó, anh Th đã lừa dối vợ chồng, anh Th làm thủ tục nội dung là vợ chồng bà tặng cho toàn bộ diện tích đất là trái với ý chí của vợ chồng. Khi ông Kh còn sống phát hiện ra đã yêu cầu anh Th trả lại, anh Th đều đồng ý, nhưng không hợp tác nên chưa trả đất cho vợ chồng bà.

Năm 1988, vợ chồng đã cho anh Th hơn 1000m² đất làm chỗ ở, nhưng sau đó vì nhiều lý do, anh Th đã bán toàn bộ diện tích đất đó đi, thấy anh Th cơ nhờ nên vợ chồng thống nhất cho anh Th một nửa diện tích đất mà vợ chồng đang sử dụng. Từ khi ông Kh chết đến nay, anh Th chưa làm thủ tục để trả lại đất và nhà cho bà làm nơi ở và thờ cúng tổ tiên, mặt khác, anh Th, vợ anh Th tên là Bùi Thị X, các con anh Th là Hoàng Mạnh T, vợ anh Toàn là Bùi Thị Ph đang sinh sống trên ngôi nhà 3 tầng cạnh nhà, nhưng anh Th, vợ anh Th và các con anh Th không quan tâm, chăm sóc bà, thường xuyên có lời nói và hành động xúc phạm bà, không tôn trọng bà, hàng xóm nhiều lần chứng kiến. Bà G khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tr (nay là Văn phòng công chứng Th) công chứng vô hiệu, buộc anh Th phải trả lại bà phần diện tích đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất mà vợ chồng đã xây ngôi nhà 1,5 tầng.

2- Bị đơn anh Hoàng Văn Th khai: không đồng ý trả lại đất cho bà G.

3- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trừ vợ con anh Th do không hợp tác nên không có lời khai, còn lại có lời khai cơ bản như bà G.

4- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tr nay là Văn phòng công chứng Th có quan điểm: việc công chứng hợp đồng tặng cho đúng pháp luật đồng thời cung cấp bản sao các tài liệu liên quan đến việc công chứng ngày 14/7/2022.

5- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường U có quan điểm: Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th khi được tặng cho đã đảm bảo. Sau đó các bên có tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường Y đã hoà giải. Đối với diện tích đã cấp cho anh Th, về kích thước và tổng thể đủ điều kiện tách đất, nhưng trên đất đã có công trình kiên cố nên không tách được, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì các bên đứng tên chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Kh, bà Vũ Thị G và anh Hoàng Văn Th vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng: Bà Vũ Thị

G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh được quyền sử dụng diện tích đất 196,5m² (trong đó đất ở là 120m², đất cây lâu năm là 76,5m²). Về xử lý tài sản gắn liền với đất: anh Hoàng Văn Th được quyền sở hữu ngôi nhà 03 tầng và các tài sản khác trong khuôn viên diện tích đất 101,8m²; Bà Vũ Thị G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh được quyền sở hữu ngôi nhà 01 tầng diện tích 63m² và 01 tum diện tích 24m² và các tài sản khác trong khuôn viên diện tích đất 94,7m². Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các chị Hoàng Thị M, Hoàng Thị L, Hoàng Thị D, Hoàng Thị S, Hoàng Thị V và Lê Thị Tô U nhất trí với quan điểm của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Quảng Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án và Thư ký Tòa án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật TTDS 2015.

Việc tuân theo pháp luật của HĐXX tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật TTDS về xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vợ con anh Th) chưa thực hiện đúng quyền nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu đã thu thập, xác định nguồn gốc thửa đất của bà Vũ Thị G tại Tổ 30, khu Ph, phường U, tỉnh Quảng Ninh hiện đang tranh chấp do vợ chồng bà Gọn và ông Hoàng Văn Kh tạo lập và được Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất từ năm 1994. Việc anh Th không thực hiện theo sự thống nhất của gia đình ông Kh, bà G để tách thửa đất để trả lại cho bà G một phần trong tổng diện tích đất 196,5m² là không đúng với nội dung cuộc họp gia đình ngày 19/02/2023 và ngày 26/3/2023, đồng thời tại các buổi hòa giải ngày 24/5/2023 và ngày 27/6/2024 tại Ủy ban nhân dân phường Yên Thanh nhưng sau đó anh Th không hợp tác để tách thửa đất trả lại một phần đất cho ông Kh, bà G. Ngoài ra Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 là chưa đảm bảo quy định tại Điều 44 và Điều 47 Luật công chứng. Nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Vũ Thị G.

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, quan hệ pháp luật: bà Vũ Thị G khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Ninh Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bị đơn, những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh, đối tượng tranh chấp tại tổ 30, khu Ph, phường U, tỉnh Quảng Ninh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Ninh và quan hệ pháp luật: “Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo quy định tại khoản 1 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Toà án, Điều 116, 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự và Điều 52 Luật Công chứng năm 2013.

Việc xác định những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự.

[2] Bị đơn anh Hoàng Văn Th, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị X, chị Hoàng Thị Th, anh, chị Hoàng Mạnh T và Bùi Thị Ph, Toà án đã tổng đạt hợp lệ lần 2 nhưng đều vắng mặt không lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn S, Đại diện Uỷ ban nhân dân phường U, Đại diện Văn phòng công chứng Th đề nghị vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị G, về việc: “Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Các tài liệu thể hiện:

Ông Hoàng Văn Kh và bà Vũ Thị G được quyền sử dụng diện tích đất 765 m², trong đó đất ở 200m², đất vườn 565m² (giấy CNQSDĐ do UBND thị xã Uông Bí cấp ngày 04/3/1994), năm 2007, ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G và anh Hoàng Văn Th cùng xây dựng nhà ở giáp nhau (ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G xây nhà 1,5 tầng, anh Th xây nhà 3 tầng) quá trình sử dụng đất ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G tặng cho và chuyển nhượng cho người khác, đến ngày 08/8/2018 còn lại diện tích sử dụng 212,6m², trên đất có ngôi nhà của ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G và anh Hoàng Văn Th. Ngày 02/6/2022 ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G chuyển đổi một phần đất vườn sang đất ở có diện tích 212,6m², trong đó đất ở 120m², đất CLN 92,6m².

Quá trình sử dụng, tâm nguyện của ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G là tặng cho anh Hoàng Văn Th phần đất có nhà đã xây của anh Th, còn nhà nằm trên phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông, bà để ở làm nơi ở và thờ cúng. Ngày 14/7/2022, ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G tặng cho anh Hoàng Văn Th, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Tr nay Văn phòng công chứng Th công chứng, Hội đồng xét xử, thấy:

- Thứ nhất, hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các tài liệu kèm theo, do Văn phòng công chứng Tr nay Văn phòng công chứng Th cung cấp, thì: Tại Phiếu yêu cầu công chứng tại Văn phòng của anh Hoàng Văn Th ghi ngày 14/7/2022 thể hiện công chứng tại Văn phòng theo yêu cầu của anh Th, nhưng lời khai bà G, anh Th xác nhận Văn phòng công chứng Tr ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà anh Th.

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất, quy định:

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

Điều 44 Luật Công chứng năm 2014. Địa điểm công chứng, quy định:

1. Việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Tr công chứng ngày 14/7/2022, đã vi phạm về địa điểm công chứng quy định tại Điều 44 Luật Công chứng năm 2014.

Cũng tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Tr công chứng ngày 14/7/2022, thể hiện ngày tháng năm viết và đánh máy bằng nhiều loại chữ gồm chữ viết tay và chữ đánh máy, bản thân ông Kh già yếu, nặng tai, bà Vũ Thị G không biết chữ, nhưng không có người làm chứng, đã vi phạm quy định tại Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, quy định:

2. 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.

- Thứ hai, về nội dung hợp đồng tặng cho, các tài liệu thể hiện: ông, bà Kh- G có một duy nhất một thửa đất trên có ngôi một ngôi nhà 1,5 tầng của ông, bà Kh - G và một ngôi nhà ba tầng của anh Th, ngôi nhà và đất là chỗ ở duy nhất của ông, bà Kh- G, cả hai ngôi nhà của anh Th và ông, bà Kh- G xây năm 2007, cùng sân, mái tôn, mặt khác sơ đồ đất tặng cho còn một khoảng đất trống nhưng Tòa án thẩm định

thì tường nhà của ông, bà Kh- G lại giáp tường nhà bên cạnh, nhà đất là chỗ ở duy nhất của ông, bà Kh- G, nhưng công chứng lại tặng cho cả nhà đất và tặng cho không có điều kiện không đúng với tâm nguyện của ông, bà Kh- G là tặng cho phần đất có nhà của anh Th cho anh Th, phần đất có nhà 1,5 tầng là của ông, bà Kh- G, tách ra là hai giấy CNQSDĐ, sau này anh Th cũng thừa nhận nội dung này (thể hiện tại Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai lập hồi 14 giờ 00 phút, ngày 24 tháng 5 năm 2023 của UBND phường Y, thành phố U), anh Th đã đồng ý trả, tách một phần thửa đất cho bố mẹ theo ranh giới và ngôi nhà hiện trạng nhưng sau đó anh Th không hợp tác để hoàn thiện các thủ tục hành chính nên chưa thực hiện được. Như vậy nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Tr công chứng ngày 14/7/2022 đã vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, từ khi anh Th được cấp giấy CNQSDĐ mang tên anh Th trong đó có nhà của ông, bà Kh- G đã đối xử với cha, mẹ, đặc biệt là bà G không đúng chuẩn mực của con cái với cha mẹ (chửi bới, xúc phạm bà G- được hàng xóm nhiều lần chứng kiến), đã vi phạm nghĩa vụ của con với cha, mẹ theo quy định tại Điều 70, 103 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014.

Từ những phân tích, căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Vũ Thị G có căn cứ chấp nhận.

- Thứ ba, giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, Hội đồng xét xử, thấy: toàn bộ diện tích đất 196,5m² (trong đó đất ở là 120m², đất cây lâu năm là 76,5m²) là tài sản chung của ông Hoàng Văn Kh và bà Vũ Thị G, tuy nhiên ông Hoàng Văn Kh đã chết ngày 29/7/2023, do đó toàn bộ diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh. Về tài sản gắn liền với đất: anh Hoàng Văn Th là người đã xây ngôi nhà 03 tầng và các tài sản khác trong khuôn viên diện tích đất 101,8m²; bà Vũ Thị G và ông Hoàng Văn Kh là người đã xây nhà 01 tầng diện tích 63m² và 01 tum diện tích 24m² và các tài sản khác trong khuôn viên diện tích đất 94,7m². Hội đồng xét xử giao cho anh Th được quyền sở hữu tài sản anh Th đã xây dựng trên thửa đất của ông bà Kh- G trong khuôn viên thửa 2 diện tích đất 101,8m² trong sơ đồ thẩm định; bà G và những người thừa kế của ông Kh được quyền sở hữu tài sản bà G và ông Kh đã xây trong khuôn viên thửa 1 diện tích đất 94,7m² trong sơ đồ thẩm định.

[4] Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số DD243163, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00830 do UBND thành phố Uông Bí cấp ngày 09/8/2022 mang tên ông Hoàng Văn Th, Hội đồng xét xử đã nêu ở trên do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD243163, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00830 do UBND thành phố Uông Bí cấp ngày 09/8/2022

mang tên ông Hoàng Văn Th cũng bị thu hồi hủy bỏ để cấp lại giấy CNQSD cho bà Vũ Thị G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai 2024.

Điều 152 Luật Đất đai 2024. Đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp, quy định:

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

.....

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

3. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này mà không thuộc khoản 4 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

.....

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này.

Về điều kiện tách thửa:

Điều 3 quy định ban hành kèm theo Quyết định số: 44/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, quy định:

1. Đối với thửa đất có đất ở (bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất) và thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

.....

b) Thửa đất có đất ở (bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất) tiếp giáp với tuyến đường giao thông có lộ giới hoặc bề rộng đường (bao gồm lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật) nhỏ hơn ($<$) 19 m: Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu là 45m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4,5m;

Do ngôi nhà của anh Hoàng Văn Th xây 3 tầng kiên cố trên đất diện tích đất 101,8 m², chiều rộng 4,81m và 4,84m, còn ngôi nhà của ông, bà Kh- G xây trên đất diện tích 94,7m² có chiều rộng 4,22m và 4,34m, không đủ điều kiện để tách thửa theo điểm b khoản 1 Điều 3 quy định ban hành kèm theo Quyết định số: 44/2024/QĐ-

UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh. Căn cứ khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính, Hội đồng xét xử yêu cầu UBND phường U, tỉnh Quảng Ninh thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số DD243163, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00830 do UBND thành phố Uông Bí cấp ngày 09/8/2022 mang tên ông Hoàng Văn Th để cấp lại cho bà Vũ Thị G, những người thừa kế của Hoàng Văn Kh theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Quảng Ninh có căn cứ chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi không hợp tác, nên Tòa án không phổ biến được chế định và thủ tục miễn án phí đối với người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn anh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn bà Vũ Thị G được miễn nên không đề cập giải quyết.

Chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: chị Hoàng Thị S tự nguyện chịu số tiền 10.415.000 đồng, nên không đề cập giải quyết.

[7] Quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ tại khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án; căn cứ Điều 116, 117, 122, 123, Điều 131 điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự; căn cứ Điều 44, 47, Điều 52 Luật Công chứng năm 2014; căn cứ khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính; căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 152 Luật Đất đai 2024; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị G, về việc: “Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

1.1- Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho: ông, bà Hoàng Văn Kh - Vũ Thị G; bên nhận tặng cho: Hoàng Văn Th; quyền sử dụng đất tặng cho diện tích 212,6m², trong đó đất ở 120m², đất CLN 92,6m² tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 28 theo giấy CNQSDĐ số A 501194, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 2221.QSDĐ do UBND thị xã (nay là thành phố) Uông Bí cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Hoàng Văn Kh. Thửa đất được Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh điều chỉnh diện tích ngày 24/10/2007, ngày 27/11/2007, ngày 27/12/2007, ngày 14/5/2008 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh điều chỉnh diện tích theo hồ sơ số 402567, số vào sổ 367 ngày 8/8/2018 và hồ sơ số 403832, số vào sổ 647 ngày 09/6/2022. Theo trích lục ranh giới, mốc giới thửa đất xin tặng cho quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh: diện tích trong giấy CNQSDĐ đã cấp 196,5m²; diện tích xin tặng cho 196,5m², trong đó đất ở 120m², đất CLN 76,5m²; hiện trạng sử dụng đất: đã xây dựng nhà ba tầng của anh Hoàng Văn Th diện tích sàn 195 m², nhà 1,5 tầng của ông, bà Hoàng Văn Kh- Vũ Thị G diện tích tầng 1= 63m², tum 24m², do Văn phòng công chứng Tr (nay là Văn phòng công chứng Thành Đạt); địa chỉ: khu đô thị K, phường M, tỉnh Quảng Ninh, công chứng viên ông Trương Tiến Q – Trương văn phòng ký ngày 14 tháng 7 năm 2022, số công chứng 2616, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu.

1.2 - Bà Vũ Thị G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh được quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 196,5m² (trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 76,5m²), giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,...13,1 của sơ đồ; địa chỉ: khu P, phường U, tỉnh Quảng Ninh.

1.3 - Bà Vũ Thị G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh được quyền sở hữu ngôi nhà 01 tầng kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT diện tích 63m² và 01 tum diện tích 24m²; tường bao dài 1,78m, cao 1,37m, rộng 0,12m; trụ cổng 02 cái kích thước 0,38 x 0,38m; cổng sắt kích thước chiều ngang 1,6m; tường rào sắt dài 1,7m; sân lát gạch đỏ diện tích 12,8m²; mái tôn diện tích 15,2m².

Có tứ cận: Tây giáp tường nhà ông Ch, Bắc giáp đường, Nam giáp đất của chị Hoàng Thị S, Đông giáp tường nhà anh Hoàng Văn Th.

1.4 - Anh Hoàng Văn Th được quyền sở hữu ngôi nhà 03 tầng kết cấu chịu lực BTCT, tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT không có tầng hầm diện tích sàn 195m²; tường bao dài 2,55m, cao 1,37m, rộng 0,12m; trụ cổng 02 cái kích thước (01 cái kích thước 0,38 x 0,38m. 01 cái kích thước 0,24 x 0,24m); cổng sắt kích thước chiều ngang 2,22m; tường rào sắt dài 1,55m; sân lát gạch đỏ diện tích 13m²; mái tôn diện tích 16,3m².

Có tứ cận: Tây giáp tường nhà bà Vũ Thị G, Bắc giáp đường, Nam giáp đất của chị Hoàng Thị S, Đông đường xóm.

(Kèm theo bản án có sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Ninh).

1.5- Bà Vũ Thị G, những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh và anh Hoàng Văn Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSDĐ theo quy định.

1.6- Yêu cầu UBND phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc thu hồi giấy CNQSDĐ số DD243163, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00830 do UBND thành phố Uông Bí cấp ngày 09/8/2022 mang tên ông Hoàng Văn Th để cấp lại cho bà Vũ Thị G và những người thừa kế của ông Hoàng Văn Kh đứng tên chung quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 196,5m² (trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 76,5m²), địa chỉ: khu Ph, phường U, tỉnh Quảng Ninh.

2 - Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

2.1 - Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Hoàng Văn Th phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2- Chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Chị Hoàng Thị Sáu tự nguyện chịu cả 10.415.000đ (mười triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã chi)

3 - Quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu quy định thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND khu vực 2 - Quảng Ninh;
- THADS tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Văn Thắng

