TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN N** **TỈNH BẮC KẠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/DS-ST
Ngày: 09 - 5 – 2024.
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu; đòi lại Quyền sử dụng đất; hủy GCNQSDĐ).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH BẮC KẠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Hòa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Thu Hường;

2. Ông Lý Văn Tuyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Hoàn, là thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bắc Kạn

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên toà: Bà Triệu Kim Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bắc Kạn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14a/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp "Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; trả lại quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXX-ST ngày 12 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 10/4/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nông Minh T, sinh năm 19xx “Vắng mặt”;

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 19xx “Vắng mặt”;

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nông Văn K, sinh năm 1978 “Có mặt”.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

Tạm trú tại thôn x, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Nông Văn T1, sinh năm 19xx, “Có mặt”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn:

+ Bà Triệu Thị C, sinh năm 19xx, “Có mặt”.

Địa chỉ: Cùng trú tại thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

+ Chị Nông Thị Thanh T2, sinh năm 19xx, "Có mặt".

Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

Tạm trú: Thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.

Địa chỉ: Tòa nhà LPBank, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam Tiến, chức vụ: Tổng Giám đốc, "Vắng mặt".

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nông Thúy Hồng, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Bắc Kạn - Phòng giao dịch N theo văn bản ủy quyền số 9721A/2023/QĐ-Lpbank.GSKI ngày 11/7/2023 của Tổng Giám đốc và văn bản ủy quyền lại số: 797/2022/UQ-LPB.CNBK ngày 14/11/2022 của Giám đốc Ngân hàng TMCP bưu điện Liên Việt, Chi nhánh Bắc Kạn "Có mặt".

Địa chỉ: Tổ nhân dân H, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

+ Chị Nông Thị H1, sinh năm 19xx "Vắng mặt".

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện B, tỉnh Bắc Kạn.

+ Bà Phạm Thị T3, sinh năm: 19xx "Vắng mặt".

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn

+ Anh Đàm Xuân D, sinh năm 19xx, "Có mặt".

Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

+ UBND xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn H2, Chức vụ Chủ tịch UBND xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn "Vắng mặt".

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Đức T4, chức vụ: Công chức địa chính xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn theo văn bản ủy quyền *(Không ghi ngày tháng)* của Chủ tịch UBND xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn "Có mặt";

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nông Văn Khang trình bày**:

Thửa đất số 75 có địa chỉ tại thôn N, xã C, huyện N được ông T nhận chuyển nhượng của ông Đào Xuân S và sau đó bà Trần Thị S1 là vợ của ông S đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và giao lại cho ông T là GCNQSDĐ số Y346610, ngày 04/11/2004 cho thửa đất số 75, diện tích 1.192m^2, tờ bản đồ số 27 (Sau đây viết gọn là thửa đất số 75). Năm 2012 ông T chuyển nhượng cho con gái là Nông Thị H1 và con rể Hoàng Văn H3 một phần diện tích đất của thửa đất số 75 có

mặt tiền rộng 5m, chiều dài chạy hết đất. Năm 2013, sau khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường, diện tích đất của thửa đất số 75 còn lại là 346,1m^2 và đã được cấp lại GCNQSDĐ số BĐ820622 ngày 29/8/2013 cho ông T và bà Nguyễn Thị H. Ngày 17/02/2015 âm lịch, vợ chồng ông đã lập di chúc có nội dung: Ông Nông Văn T1 được một phần đất từ nhà xây giáp ra đến giáp nhà ông Nông Văn H4 và tách sổ cho Nông Thị H1 05m mặt đường, chiều sâu hết khuôn của mảnh đất được cấp GCNQSDĐ số Y 346610 cấp ngày 04/11/2004. Sau đó vợ chồng ông viết lại di chúc ngày 17/02/2015 với nội dung làm rõ: Ông Nông Văn T1 được một phần đất từ nhà xây giáp ra đến giáp nhà ông Nông Văn H4 và tách sổ cho Nông Thị H1 ở xã Đ, huyện B, tỉnh Bắc Kạn 05m mặt đường, chiều sâu hết khuôn của mảnh đất được cấp GCNQSDĐ số Y 346610 cấp ngày 04/11/2004; ông Nông Văn K được hưởng sổ số Y 346610 cấp ngày 04/11/2004 từ nhà xây đến giáp nhà ông Bàn Văn N đường vào V, thuộc thôn N, L, N, Bắc Kạn. K tách sổ chia cho cháu Nông Thị H4, mẹ Nông Thị V đã chết năm 2007 01 lô 05 mét mặt đường, sâu hết đất. Di chúc có hiệu lực khi ông T chết.

Ngày 18/02/2020, ông T đổi một phần diện tích đất của thửa đất số 75 giáp đất của hộ ông H5, bà L cho bà Phạm Thị T3. Việc đổi đất cho bà T3 chưa được làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/5/2021 ông Nông Văn T1 đã lợi dụng ông T bị kém về thính giác và thị lực và bà H vợ ông T đã già yếu để vợ chồng ông ký xác nhận vào hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 75 tại nhà ông Nông Văn T1 có mặt ông Đàm Xuân D là cán bộ địa chính xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn. Tại thời điểm ký hợp đồng thì vợ chồng ông không biết nội dung về hợp đồng, chỉ biết ông T1 nói đó là hồ sơ tái định cư, còn cán bộ địa chính thì không giải thích với ông T câu nào về hợp đồng chỉ bảo ký đi, do vậy vợ chồng ông đã ký và do bà C và con gái bà C, ông T1 xúc phạm đến ông bà. Do vậy, vợ chồng ông yêu cầu Tòa giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 31, quyển số 01, TP/CC-SCT/HDGD ngày 31/5/2021 vô hiệu;

- Buộc ông Nông Văn T1 hoàn trả lại cho vợ chồng ông T diện tích 306,1m^2, còn lại vợ chồng ông T đồng ý cho ông Thành 40m^2.

- Tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T1 đối với diện tích đất trên *(GCNQSDĐ số BĐ820622 ngày 29/8/2013 cho ông Nông Minh T và bà Nguyễn Thị H).*

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện:**

- Giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 31, quyển số 01, TP/CC-SCT/HDGD ngày 31/5/2021 vô hiệu;

- Sửa lại nội dung: Buộc ông Nông Văn T1 hoàn trả lại cho vợ chồng ông T diện tích đất 346,1m^2. Đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho con

H1 và đổi đất cho bà T3 thì các nguyên đơn không tranh chấp. Sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án thì sẽ làm thủ tục tách sổ cho họ.

- Giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T1 đối với diện tích đất trên.

- Án phí, lệ phí, chi phí tố tụng: Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì ông T1 phải chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng khác mà nguyên đơn đã nộp.

* **Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn bổ sung:** Lúc ông T làm đơn khởi kiện con T1 thì bà đã ký vào đơn khởi kiện. Con nào cũng là con nên bà đã rút phần yêu cầu khởi kiện của bà đối với Nông Văn T1. Nay bà tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các nội dung khác nhất trí với nội dung ông T đã trình bày. Khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại nhà ông T1 thì bà có biết việc vợ chồng bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con T1, còn ông T chồng bà có được đọc lại bản hợp đồng tặng cho hay không thì bà không biết. Ngoài ra bà H không còn có ý kiến gì khác.

Tại phiên Tòa ông Nông Văn K trình bày bổ sung cho lời khai của nguyên đơn: Trong năm 2022 thì một mình ông K từ trong Nam ra Bắc về quê nhà thăm cha mẹ được khoảng từ 3 đến 4 lần; khi trở ra thăm cha mẹ thì cha mẹ vẫn đang ở với ông T1. Trong lần ra Bắc lần đầu vào khoảng tháng 3 năm 2022 thì ông K đã kiểm tra tình trạng của thửa đất số 75 thì phát hiện thửa đất số 75 đã được đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông T1, nên sau đó ông T, bà H đã khởi kiện ông T1 ra Tòa án nhân dân vì đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên các nguyên đơn khởi kiện ông T1 ra Tòa án để có kết quả giải quyết cuối cùng.

*** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông Nông Văn T1 là bị đơn trình bày:** Thửa đất đang tranh chấp đất hiện nay đã được ông mua lại của bà Trần Thị S1. Thửa đất nhận của bà S1 chưa được cấp GCNQSDĐ. Trong đợt đo vẽ bản đồ thì ông đã yêu cầu đo đạc thửa đất nhận chuyển nhượng của bà S1 vào cùng hai thửa đất của ông. Sau đó, ông T1 đã được cấp GCNQSDĐ số R 324039 ngày 09/01/2001 cho ba thửa, trong đó có thửa nhận chuyển nhượng của bà S1 là thửa đất số 75, diện tích 1.192m^2. Sau khi có thông tin mở rộng đường vào xã C và để được nhận đền bù có lợi hơn, thì ông T1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đới với thửa đất số 75 cho cha đẻ là ông Nông Văn T. Ngày 04/11/2004 ông T được cấp GCNQSDĐ số Y346610 cho thửa đất số 75. Sau khi Nhà nước thu hồi để làm đường quốc lộ 3B thì thửa đất số 75 còn lại 346,1m^2 và được cấp lại GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 vẫn đứng tên ông T, bà H. Ngày 31/5/2021, ông T và bà H lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 75, diện tích 346,1m^2, tờ bản đồ số 27 đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 cho ông và ông đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai cho thửa đất số 75. Ngày 17/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã đăng ký biến động QSDĐ và ghi tên ông có quyền sử dụng đất vào mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trong GCNQSDĐ số BĐ 820622. Giấy chứng nhận QSDĐ này

hiện nay ông đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, Chi nhánh Bắc Kạn, phòng giao dịch huyện N. Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu; đòi lại quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 đã đăng ký biến động vào ngày 17/6/2021 cho ông thì ông không nhất trí. Ngoài ra ông T1 không còn có ý kiến gì khác.

*** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bà Triệu Thị C là người có quyền lợi liên quan với bên nguyên đơn trình bày:** Bà là vợ ông T1 nên chỉ biết chứ không trực tiếp giao dịch mua bán, chuyển nhượng. Đối với thửa đất có diện tích 346m^2 đã được sự nhất trí của ông T, bà H làm hợp đồng tặng cho con trai là ông T1 từ năm 2021 là thực hiện đúng theo thủ tục quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân bà không được xúc phạm cha mẹ chồng.

*** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin xét xử vắng mặt, chị Nông Thị H1 là người có quyền lợi liên quan trình bày:** Chị H1 không có yêu cầu độc lập. Phần thửa đất số 75 đang có tranh chấp hiện nay được cha mẹ chị là ông T, bà H chuyển nhượng cho năm 2013 và chị đã trả tiền nhận chuyển nhượng đầy đủ cho cha mẹ và sau đó chị chuyển nhượng lại cho anh trai ruột là Nông Văn T1. Phần diện tích đất chị nhận chuyển nhượng của cha mẹ và sau đó chuyển nhượng lại cho ông T1 là phần đất trước cửa nhà ông T1 hiện nay và giáp với đường Quốc lộ 3b. Phần đất này được mua bằng tài sản riêng của chị không liên quan đến chồng là anh Hoàng Văn H3. Nay chị không còn liên quan gì đến thửa đất này và xin được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

*** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin xét xử vắng mặt, bà Phạm Thị T3 trình bày:** Hiện tại trong gia đình bà có 02 nhân khẩu gồm có bà T3 và con trai của bà là Hoàng Văn C1, sinh năm 1992. Chồng bà là Hoàng Văn T5 đã chết năm 2000. Vợ chồng bà sinh được hai người con: Con cả tên Hoàng Văn T6 sinh năm 1989 đã lấy vợ và ra ở riêng tại thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn. Các con T6, C1 không trực tiếp sử dụng phần diện tích đất đổi đất cho ông T nên yêu cầu Tòa án không đưa hai con bà T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Phần diện tích bà đổi đất cho ông T cụ thể như sau: Gia đình bà có thửa đất nằm phía sau thửa đất gia đình ông T1, do vậy bà T3 đổi đất với ông T1 và ông T có lập thành văn bản được UBND xã L (cũ) chứng thực. Phần diện tích đất của bà đổi cho ông T1 thì hiện nay do bà đang trực tiếp sử dụng. Phần diện tích đất nhận đổi của ông T1, ông T hiện nay không có tranh chấp với ai. Bản gốc do ông T1 cất giữ, UBND xã chỉ cung cấp cho bà bản sao không có công chứng, chứng thực. Bà đã yêu cầu UBND xã C và Thị trấn Y đề nghị UBND cấp bản sao có công chứng, chứng thực nhưng UBND thị trấn Y và xã Ci đều trả lời sau khi sát nhập xã L vào thị trấn Y và xã C thì UBND thị trấn Y và UBND xã C không được UBND xã L cũ bàn giao lại nên trong hồ sơ lưu trữ không có lưu Giấy thỏa thuận đổi đất lập ngày 18/02/2023 của bà. Do vậy bà không thể cung cấp được bản sao giấy thỏa thuận đổi đất có công chứng, chứng thực cho Tòa án. Nay Bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, chị Nông Thị Thanh T2 là người có quyền lợi liên quan:** Chị là con gái của cha Nông Văn T1, mẹ Triệu Thị C và đang tạm trú tại ngôi nhà của cha mẹ. Chị không liên quan gì đến thửa đất số 75 đang tranh chấp và trong quá trình tạm trú tại nhà cha mẹ, thì chị không được xúc phạm đến ông T, bà H nên đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông Đàm Xuân D là người có quyền lợi liên quan trình bày:** Vào khoảng tháng 5 năm 2021, ông Dậu công tác tại UBND xã C, huyện N với chức danh chuyên môn: Công chức địa chính xã, thì có ông Nông Văn T1 mang hồ sơ đất đai đến phòng Địa chính xã C đề nghị làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H với ông Nông Văn T1. Tuy nhiên, ông T, bà H do tuổi già, sức yếu không đến UBND xã được, nên ông T1 đề nghị công chức địa chính xã đến nhà ông T1 để làm trực tiếp. Xét thấy ông T, bà H đã có tuổi nên ông D đã đến nhà ông T1 để làm thủ tục tặng cho. Tại buổi làm việc có mặt ông T, bà H, ông T1 và ông D, ngoài ra không còn có ai khác; tại buổi làm việc ông D đã nói nội dung buổi làm việc cho các bên cùng nghe, sau đó ông D đã đưa bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 31/5/2021 do ông D chuẩn bị sẵn cho ông T, bà H cùng xem lại chứ ông không đọc cho mọi người cùng nghe do thính giác của ông T đã kém. Sau khi họ trực tiếp xem xong bản hợp đồng, thì ông T, bà H đã cùng nhau ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm việc thì ông D không có lời nói hay hành vi gì khác để ông T, bà H hiểu sai nội dung, mục đích của buổi làm việc và nội dung của bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để họ ký xác nhận. Ông D khẳng định việc ông T, bà H cùng nhau ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2021 là hoàn toàn tự nguyện sau khi ông T, bà H đã được xem lại nội dung của bản hợp đồng.

*** Theo văn bản số 25/BC-UBND ngày 01/02/2024 của UBND xã C và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND xã C cung cấp thông tin:** UBND xã C lập thủ tục Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngoài trụ sở UBND xã đúng với quy định tại Điều 10, Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch. Trong quá trình hướng dẫn lập thủ tục tặng cho QSDĐ, do ông T, bà H tuổi cao, chân đau không đến trực tiếp UBND xã để làm thủ tục, nên việc ông T, bà H và ông T1 ký tại hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại nhà người có quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của ông Đàm Xuân D, cán bộ địa chính xã và UBND xã đã chứng thực là đúng quy định của pháp luật.

*** Tại văn bản số 440/CV-CNVPĐK ngày 04/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Kạn, Chi nhánh huyện N cung cấp thông tin:** Về trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nói chung và đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 27 là đúng thẩm quyền theo quy định của Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Về thành phần hồ sơ đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT *(Đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2014/TT-BTNMT).*

*** Tại văn bản số 657/UBND-TNMT ngày 14/3/2023 của UBND huyện N cung cấp thông tin:** Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đúng quy định tại điểm a khoản 4, khoản 5 Điều 95, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản khác gắn liền với đất số BĐ820622 không có cơ sở.

*** Theo văn bản trả lời và tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt trình bày:** Ngày 13/7/2021 và ngày 27/08/2021 Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Bắc Kạn – Phòng giao dịch N đã ký hợp đồng tín dụng với ông Nông Văn T1 và bà Triệu Thị C lần lượt số HDTD2622021109 với số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay vốn 120 tháng, lãi suất cho vay 8,4%/năm tại thời điểm giải ngân và HDTD2622021140 với số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay vốn: 120 tháng, lãi suất cho vay 10,7%/năm tại thời điểm giải ngân. Khoản vay của hợp đồng tín dụng nói trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 97, tờ bản đồ số 96, địa chỉ thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn theo giấy CNQSDĐ số CB806001 cấp ngày 26/06/2017 cho ông Nông Văn T1 và bà Triệu Thị C và thửa đất số 75, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn theo giấy CNQSDĐ số BĐ820622, do UBND huyện N cấp ngày 29/8/2013 cho ông ông Nông Văn T1 và bà Triệu Thị C đã được đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do không trả được nợ theo cam kết nên khoản vay của khách hàng ông Nông Văn T1 và bà Triệu Thị C đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ thời điểm 05/10/2023 và yêu cầu ông T1, bà C phải trả ngay các khoản nợ cho ngân hàng.

Do vậy, Ngân hàng không nhất trí với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 820622 do UBND huyện N cấp ngày 29/8/2013 đã được đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75 cho ông Nông Văn T1 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án do giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về viêc giải quyết vụ án nên Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

* **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng theo quy định về nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Tòa án:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (BLTTDS 2015); Điều 116, 117, 132, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS 2015); khoản 16 Điều 3; điểm a khoản 4, 5 Điều 95; điểm a, c khoản 1 Điều 99, 100, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H.

+ Không tuyên bố Hợp tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2021 là vô hiệu.

+ Không buộc ông Nông Văn Thành phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa đất số 75;

+ Không tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ820622, cấp ngày 29/8/2013.

+ Về án phí, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu tiền án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp Luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bắc Kạn giải quyết vụ án bao gồm yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 vô hiệu; đòi lại quyền sử dụng đất tặng cho đối với thửa đất số 75 và hủy GCNQSDĐ số BĐ820622, do UBND huyện Na Rì cấp ngày 29/8/2013. Giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất có địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn được thực hiện tại xã C, huyện N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án xác định là Tranh chấp quyền sử dụng đất. Nay xét lại nội dung đơn khởi kiện và sự nhất trí của các đương sự nên xác định lại quan hệ pháp luật cần giải quyết là: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 vô hiệu; đòi lại quyền sử dụng đất tặng cho đối với thửa đất số 75 và hủy GCNQSDĐ số BĐ820622, do UBND huyện Na Rì cấp ngày 29/8/2013 đã được đăng ký biến động ngày 17/6/2021.

Tại phiên tòa các nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan là chị Nông Thị H1, bà Phạm Thị T3 vắng mặt. Các nguyên đơn vắng mặt đã có người đại diện theo ủy quyền của họ có mặt; người có quyền lợi liên quan vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và có biên bản ghi lời khai. Những người tham gia tố tụng có mặt và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan. Hội

đồng xét xử quyết định tiếp tục phiên toà theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được phát sinh trước ngày mở phiên hòa giải và tại phiên hòa giải: Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện; trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt không có yêu cầu độc lập, nhưng tại phiên tòa có yêu cầu ông T1, bà C thực hiện nghĩa vụ của người vay đối với người cho vay là vượt quá phạm vi yêu cầu. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo quy định tại Điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối với chị Nông Thị Thanh T2: Mặc dù chị T2 yêu cầu không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng xét thấy trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Các nguyên đơn có lời khai về nội dung chị T2 thường xuyên xúc phạm nguyên đơn nên xét thấy cần xác định tư cách tham gia tố tụng của chị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện gồm:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 31, quyển số 01, TP/CC-SCT/HDGD ngày 31/5/2021 vô hiệu;

- Yêu cầu ông Nông Văn T1 trả lại thửa đất số 75.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BĐ820622, do UBND huyện N cấp ngày 29/8/2013 đã được đăng ký biến động ngày 17/6/2021.

[2.2] Xét nguồn gốc đất cho tặng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Thửa đất số 75 có địa chỉ tại thôn P, xã L (Nay là thôn N, xã C) huyện N, tỉnh Bắc Kạn có nguồn gốc là của vợ chồng ông Đào Xuân S và bà Trần Thị S1 chuyển nhượng cho ông T, ông T1. Ông Nông Văn T1 nhận chuyển nhượng thửa đất này và được cấp GCNQSSDĐ lần đầu vào ngày 09/01/2001 có số R 324039, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01715 QSDĐ. Ngày 15/7/2004, ông Nông Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 75 cho ông Nông Minh T; ngày 04/11/2004 hộ ông T được cấp GCNQSDĐ số Y346610 cho thửa đất số 75. Sau khi Nhà nước thu hồi để làm đường quốc lộ 3B thì thửa đất số 75 còn lại diện tích đất 346,1m^2 và được cấp lại GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 cho hộ ông T, bà H.

[2.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Ngày 31/5/2021, ông T và bà H ký kết Hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 75, diện tích

346,1m^2, tờ bản đồ số 27 đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 cho ông Nông Văn T1 tại nhà ông Nông Văn T1 có mặt công chức địa chính xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

Sau khi hoàn tất hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 75 thì ngày 01/6/2021 ông T1 đã nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công – Văn phòng UBND tỉnh Bắc Kạn. Khi thẩm tra xong hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã hồ sơ: 348996 ngày 01/6/2021 thì ngày 17/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã làm thủ tục đăng ký biến động QSDĐ đối với thửa đất số 75 vào mục IV: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của GCNQSDĐ số BĐ 820622 cấp ngày 29/8/2013 với nội dung: Tặng cho ông Nông Văn T1, CMND số: 095030xxx, địa chỉ thôn P, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn theo hồ sơ số 00778. TA-001. Ngày 01/7/2021, ông T1 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 27 nói trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N; ngày 27/8/2021 Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Bắc Kạn – Phòng giao dịch N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD2622021140 với ông T1, bà C có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 75 nói trên không có tranh chấp.

Nguyên đơn ông Nông Minh T cho rằng: Trước khi xảy ra tranh chấp thì ông T, bà H sinh sống cùng nhà với vợ chồng ông T1. Nhưng do con dâu là Triệu Thị C và con gái của vợ chồng ông T1 đối xử không tốt, không quan tâm chu đáo đến cha mẹ, nên hiện nay ông T đang sinh sống cùng con trai là ông Nông Văn K tại thôn x, xã B, huyền B, tỉnh Bình Phước, bà H sinh sống cùng với vợ chồng ông T1. Khi ông T1 cùng công chức địa chính xã C đến nhà ông T1 để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 75 nói trên thì không được cán bộ địa chính đọc và giải thích hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trong khi ông đã già, bị kém về thính giác và thị lực, còn bà H thì đã già yếu nên không biết nội dung của Hợp đồng là tặng cho quyền sử dụng đất của thửa đất số 75 cho anh Nông Văn T1, nên ông T và bà H đã ký vào hợp đồng tặng cho. Cho đến đầu năm 2022 con trai ông là Nông Văn K và vợ trở về quê hương sinh sống cùng với vợ chồng ông thì vợ chồng ông mới phát hiện việc ông T và bà H ký vào hợp đồng có mặt cán bộ địa chính xã C ngày 31/5/2021 là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75 cho ông T1. Xét lại việc cán bộ địa chính không đọc nội dung hợp đồng cho ông T, bà H cùng nghe và không được làm thủ tục tại trụ sở UBND xã có sự chứng kiến của chính quyền địa phương là lừa dối và không đúng quy định của Điều 122 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, nên ông T, bà H cùng có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 31/5/2021 vô hiệu; ông Nông Văn T 1 phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa đất số 75 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSDĐ số BĐ 820622 cấp ngày 29/8/2013 cho ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đăng ký biến động QSDĐ đối với thửa đất số 75 vào mục IV của GCNQSDĐ: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của với nội dung: Tặng cho ông

Nông Văn T1, CMND số: 095030480, địa chỉ thôn P, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn theo hồ sơ số 00778. TA-001. Ngoài ra ông T, bà H không còn yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Trước khi xảy ra tranh chấp thì ông T, bà H sinh sống cùng nhà với vợ chồng ông Nông Văn T1. Nhưng do con dâu là Triệu Thị C và con gái của vợ chồng ông T1 đối xử không tốt, không quan tâm chu đáo đến cha mẹ, nên hiện nay ông T đang sinh sống cùng con trai là anh Nông Văn K tại thôn x, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, còn bà H vẫn sinh sống cùng với vợ chồng ông T1. Tại thời điểm cán bộ địa chính xã C đến nhà cho bà H, ông T ký tên vào hợp đồng thì bà khai nhận là không được cán bộ địa chính đọc cho nghe nội dung hợp đồng, nhưng thị lực của bà vẫn còn tốt, bà cũng không đọc lại nội dung hợp đồng nhưng bà biết nội dung của hợp đồng là tặng cho quyền sử dụng đất của thửa đất số 75 nói trên cho con là ông Nông Văn T1.

Ngoài lý do trên để khởi kiện ông T1, thì tại phiên Tòa nguyên đơn còn trình bày lý do họ khởi kiện ông T1 là do bà C và cháu T2 là con vợ chồng ông T1 đã có những hành vi đối xử không tốt với ông T, bà H. Nay tại phiên tòa nguyên đơn trình bày do đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên các nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án để có kết quả giải quyết cuối cùng.

Từ những ý kiến trên của các nguyên đơn thấy rằng: Thứ nhất ông T tuy tuổi cao, bị giảm sút về thính giác và thị lực; bà H tuổi cao, nhưng trong quá trình làm việc tại Tòa án thì khi nói to ông T vẫn nghe, hiểu được, vẫn tự viết, đọc được các tài liệu về lời khai của mình; bà H thì nghe, nói, viết, đọc bình thường không phải dùng các thiết bị hỗ trợ, nên việc ông T, bà H tự cho rằng tại buổi ký kết hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 31/5/2021 ông T ndo bị kém về thính giác, thị lực, bà H đã già yếu nên công chức địa chính xã đã không đọc nội dung hợp đồng tặng cho QSDĐ mà đưa cho các đương sự tự đọc lại là đã vi phạm vào quy định tại điều 117 của Bộ luật dân sự 2015 là không có căn cứ. Thứ hai là bà H thừa nhận tuy không đọc nhưng biết nội dung của hợp đồng tặng cho và bà đã từng làm công tác phụ nữ xã một thời gian và đủ minh mẫn, nên đã ký tên vào hợp đồng tặng cho; thứ ba là ông T tuy kém về thính giác và thị lực nhưng vẫn có thể đọc được nội dung vì nội dung Hợp đồng không nhiều và được đánh máy sẵn nhưng không đọc và đã ký nhận, nay đưa ra lý do là không nghe, không được đọc nội dung hợp đồng và cho rằng là bị lừa dối là không phù hợp. Thứ 4 là ông T nói vào đầu năm 2022, khi vợ chồng con K ra Bắc về ở với ông thì ông mới phát hiện thửa đất số 75 đã được tặng cho ông T1, trong khi ông K khai nhận trong năm 2022 thì ông Khang một mình ra Bắc về thăm ông bà được từ 3 đến 4 lần thì trong lần đầu vào khoảng tháng 3/2022 ông K kiểm tra thực trạng thửa đất số 75 mới phát hiện được đang thuộc quyền sử dụng của ông T1 nên ông T, bà H mới khởi kiện ông T1.

Bị đơn ông Nông Văn T1 khai nhận: Do cha mẹ tuổi cao, sức yếu nên ông T1 đã đề nghị UBND xã C thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75 giữa cha, mẹ ông với ông tại nhà ông. Từ khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 31/5/2021 cho đến khi ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đăng ký biến động QSDĐ đối với thửa đất

số 75 về việc ông T1 là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75 đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 820622 cấp ngày 29/8/2013 cho ông T, bà H vào ngày 17/6/2021 không có tranh chấp nên ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H với ông. Ngoài ra ông T1 không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông Đàm Xuân D đã khẳng định: Do thấy ông T, bà H đã có tuổi nên anh D đã đến nhà anh T1 để làm việc. Tại buổi làm việc ông D đã nói nội dung buổi làm việc cho các bên cùng nghe, sau đó ông D đã đưa bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 31/5/2021 do ông D chuẩn bị sẵn cho ông T, bà H cùng xem lại chứ anh không đọc cho mọi người cùng nghe do thính giác của ông T đã kém. Sau khi họ trực tiếp xem xong bản hợp đồng, thì ông T, bà H đã cùng nhau ký vào bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm việc thì ông D không có lời nói hay hành vi gì khác để ông T, bà H hiểu sai nội dung, mục đích của buổi làm việc và nội dung của bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để họ ký xác nhận. Ông D khẳng định việc ông T, bà H cùng nhau ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2021 là hoàn toàn tự nguyện sau khi ông T, bà H đã được xem lại nội dung của bản hợp đồng.

Tại văn bản số 25/BC-UBND ngày 01/02/2024 của UBND xã C và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND xã C cho biết: UBND xã Cường Lợi lập thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngoài trụ sở UBND xã đúng với quy định tại Điều 10, Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch. Trong quá trình hướng dẫn lập thủ tục tặng cho QSDĐ, do ông T, bà H tuổi cao, chân đau không đến đến trực tiếp UBND xã để làm thủ tục, nên việc ông T, bà H và ông T1 ký tại hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại nhà người có quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của ông Đàm Xuân D, cán bộ địa chính xã là đúng quy định của pháp luật.

*** Tại văn bản số 440/CV-CNVPĐK ngày 04/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Kạn, Chi nhánh huyện N cho biết:** Về trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nói chung và đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 27 là đúng thẩm quyền theo quy định của Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Về thành phần hồ sơ đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (Đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT).

*** Tại văn bản số 657/UBND-TNMT ngày 14/3/2023 của UBND huyện Na cho biết:** Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Na Rì đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đúng quy định tại điểm a khoản 4, khoản 5 Điều 95, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản khác gắn liền với đất số BDD820622 không có cơ sở.

Từ những tình tiết trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75: Từ ngày ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (Ngày 31/5/2021) đến ngày Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N thực hiện đăng ký biến động QSDĐ đối với thửa đất số 75 vào mục IV Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của GCNQSDĐ số BĐ 820622 cấp ngày 29/8/2013 cho ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H vào ngày 17/6/2021 không có tranh chấp, nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31/5/2021 có hiệu lực pháp luật.

Về thủ tục chứng thực: Cùng ngày ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, UBND xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 31, quyển số 01,TP/CC-SCT/HĐGD. Việc UBND xã C đã thực hiện thủ tục chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 75 cho ông T, bà H với anh T1 tại nhà của các đương sự có mặt công chức địa chính xã C là đúng theo quy định tại Điều 10 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Điều luật có nội dung: *"1. Việc chứng thực được thực hiện tại trụ sở cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực, trừ trường hợp..., chứng thực hợp đồng, ... mà người yêu cầu chứng thực thuộc diện già yếu, không thể đi lại được, ... hoặc có lý do chính đáng khác..."*.

Về trình tự thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đã được các đương sự và cơ quan chức năng thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13.

Về hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất: Các đương sự và cơ quan chức năng đã lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 7 của Thông số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và môi trường.

Về quan điểm của người có quyền lợi liên quan là ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt: Khi ký kết hợp đồng tín dụng với ông Thành, bà Chế thì được họ thế chấp GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 đã đăng ký biến động về QSDĐ đối với thửa đất số 75; đăng ký thế chấp QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên ngân hàng đã lập thủ tục cho hộ ông T1 vay vốn và nhận tài sản thế chấp đúng quy định của pháp luật. Hiện nay đã quá hạn trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số: HDTD2622021140 ngày 27/8/2021, nhưng hộ ông T1 vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của bên vay, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 820622 đã được đăng ký biến động đất đai ngày 17/6/2021 và không có ý kiến gì khác.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại buổi xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ ngày 28/11/2023 đã xác định phần diện tích đất 346,1m^2 của thửa đất số 75 có hiện trạng: Không có tài sản trên đất và đã được ông T, bà H chuyển nhượng cho con gái là chị Nông Thị H1 một phần diện tích là 43,9m^2 *(Được đánh số thửa 01 tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ)* vào năm 2012 chưa làm giấy tờ, sau đó vào năm 2020, chị H1 chuyển nhượng lại phần diện tích 43,9m^2 cho ông Nông Văn T1 và chưa làm giấy tờ. Ngày 18/02/2020 ông T tiếp tục đổi một phần diện tích của thửa đất số 75 là 57,1 m^2 *(Được đánh số thửa 03 và 04 tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ)* cho bà Phạm Thị T3, chưa làm thủ tục tách sổ cho bà T3. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 75 là 244,7m^2 *(Được đánh số thửa 02 tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ)*.

- Chị Nông Thị H1 thừa nhận, năm 2013 chị có nhận chuyển nhượng QSDĐ của cha mẹ với diện tích đất là 50m^2 bằng tài sản riêng của chị, không liên quan gì đến chồng chị là anh Hoàng Văn H3. Sau đó chị H1 đã chuyển nhượng lại cho anh trai là Nông Văn T1. Cả lần nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng QSDĐ đều chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Số tiền nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng đã hoàn tất nên không có yêu cầu gì.

- Bà Phạm Thị T3 thừa nhận: Bà T3, ông T1 đã hoàn tất thủ tục đổi đất theo giấy thỏa thuận ngày 18/02/2020 có chứng thực của UBND xã L, nhưng chưa làm thủ tục tách sổ. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông T, bà H với ông Nông Văn T1 thì bà không có ý kiến gì, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn trình bày: Đối với phần diện đất số 346,1m^2 của thửa đất số 75 đã được chuyển nhượng cho con gái là Nông Thị H1 và đổi đất cho bà Phạm Thị T3 thì nguyên đơn không tranh chấp với họ, nhưng đề nghị Tòa án tuyên trả cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 346,1m^2 để sau khi được Tòa án giải quyết vụ án xong thì nguyên đơn sẽ làm thủ tục tách sổ đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho chị H1 và đổi đất cho bà T3 cho họ.

Đối với di chúc lập ngày 17/02/2015 âm lịch và sau này được viết lại để cho rõ hơn và ghi thời gian lập di chúc cùng ngày 17/02/2015: Sau khi xem xét thấy rằng, nội dung hai bản di chúc có liên quan đến thửa đất số 75 và các tài sản khác được nguyên đơn lập chưa có chứng thực của UBND xã và người lập di chúc vẫn còn sống nên di chúc chưa có hiệu lực pháp luật; nguyên đơn vẫn có quyền đối với toàn bộ tài sản trong di chúc. Do vậy việc nguyên đơn cho rằng: Trong di chúc đã cho chia cho con K thửa đất số 75 thì không thể tặng cho con T1 theo hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 là không có căn pháp luật.

- Bị đơn ông Nông Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với ông T1 là bà Triệu Thị C không có tranh chấp đối với phần diện tích ông T đã đổi cho bà Phạm Thị T3.

- Tại phiên Tòa, bà C và chị T2 không thừa nhận được nói những điều như bà H đã trình bày. Họ không được nói hay xúc phạm ông bà lần nào. Vợ chồng bà C vẫn quan tâm chăm sóc, chu đáo đến cha mẹ; ông T1 trình bày: Năm 1996,

Ông T đã bán ngôi nhà sàn ở xã V (Nay là xã V1) rồi vào ở với con K trong Nam, sau đó lại quay lại ra Bắc và ở vợ chồng T1.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31/5/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 820622 cấp ngày 29/8/2013 đã đăng ký biến động đất đai ngày 17/6/2021 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ để bác toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bao gồm: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31/5/2021 vô hiệu; yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 820622 đã đăng ký biến động đất đai ngày 17/6/2021 theo quy định tại khoản 2 Điều 133, các Điều 117, 168, 495, 500; 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 95; Điều 99, 100 của Luật đất đai năm 2013.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn không có yêu cầu gì khác ngoài nội dung đơn khởi kiện; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng; chi phí đo đạc địa chính là 2.500.000 đồng. Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên buộc ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí đo đạc địa chính theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác nhận ông T, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc địa chính và đã chi phí xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa chấp nhận nên buộc ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp và có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133 và các Điều 117, 168, 495, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 16 Điều 3; điểm a khoản 4, 5 Điều 95; điểm a, c khoản 1 Điều 99 và các Điều 100, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nông Minh T và bà Nguyễn Thị H về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 31, quyển số 01, TP/CC-SCT/HDGD ngày 31/5/2021 vô hiệu;

- Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75, diện tích 346,1m^2 tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại thôn N, xã C, huyện N, tỉnh Bắc Kạn.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số BĐ 820622 ngày 29/8/2013 cho hộ ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H đã được đăng ký biến động đất đai ngày 17/6/2021.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nông Minh T và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023 và chi phí đo đạc địa chính ngày 28/11/2023 với tổng số tiền là 2.900.000 (Hai triệu chín trăm nghìn) đồng. Xác nhận nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc địa chính và đã chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H đã nộp xong toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001547 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Bắc Kạn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm, ông Nông Minh T, bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo ủy quyền của họ có mặt; anh Nông Văn T1, bà Triệu Thị C, chị Nông Thị Thanh T2, UBND xã C, Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, ông Đàm Xuân D có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã nơi họ cư trú.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các Đương Sự;
- VKS nhân dân huyện;
- TAND tỉnh Bắc Kạn;
- THADS;
- Lưu HSVA, VP..

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

(Đã ký)

TRẦN QUANG HÒA