

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày 17 tháng 3 năm 2025
“*V/v Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trang Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Kim Dung.
2. Ông Phùng Đình Bàn.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Tố Uyên - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên: Ông Nguyễn Hải Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXX-ST ngày 10 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị Th, sinh năm 1976, (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Nơi ở hiện nay: Xã TK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Chu Hải Đ, sinh năm 1991, (có mặt).

Địa chỉ: Phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn Th1, sinh năm 1971, (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr; Địa chỉ: Số 32A, đường Nguyễn Trãi, phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thùy Tr – Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình Q, sinh năm 1994 (Theo giấy ủy quyền số 25/GUQ ngày 24/01/2024), (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Văn phòng luật sư số 1, tỉnh Vĩnh Phúc, số 32A, đường Nguyễn Trãi, phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Hoàng Thị X, sinh năm 1961, (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

4.2. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1982, (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã BD, huyện YL, tỉnh Vĩnh Phúc.

4.3. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1970, (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2023, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/11/2023 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đào Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Hải Đ trình bày:***

Bà Đào Thị Th là vợ của ông Hoàng Văn V, bà Th và ông V tìm hiểu và chung sống với nhau từ năm 2008. Trong thời gian chung sống có hai con chung là cháu Hoàng Thị Thùy, sinh ngày 01/02/2009 và cháu Hoàng Anh T, sinh ngày 23/01/2017. Bố mẹ ông V là ông Hoàng Văn T2 và bà Phùng Thị Th3 đều đã chết từ lâu, bố mẹ ông V sinh được 05 người con gồm: Bà Hoàng Thị X, bà Hoàng Thị Hợp, ông Hoàng Văn Th1, ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn K (chết từ năm 9 tuổi).

Ngày 09/8/2016 bà Th và ông V đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã TK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc. Thời gian đầu chung sống, ông V hoàn toàn bình thường, không có dấu hiệu bất ổn gì về tâm thần. Tuy nhiên, kể từ năm 2011 ông V bị mất ngủ kéo dài, sau đó rối loạn tâm thần, bà Th và gia đình đã đưa ông V đi chữa trị nhiều nơi nhưng không khỏi bệnh. Ngày 21/7/2011, Bệnh viện tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp Giấy xác nhận chẩn đoán ông Hoàng Văn V bị bệnh rối loạn tâm thần mãn tính, không có khả năng lao động và được cấp sổ điều trị ngoại trú tâm thần từ ngày 21/7/2011. Bà Th có đưa ông V đi chữa trị nhiều nơi nhưng bệnh tình không thuyên giảm. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, một mình bà Th vừa phải đi làm nuôi hai con ăn học, vừa phải duy trì cuộc sống cho cả gia đình nên không đủ điều kiện chăm sóc và điều trị thường xuyên cho ông V. Vì vậy, vào tháng 07 năm 2020 bà Th đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường KQ, thành phố VY lập hồ sơ cho ông V được vào chăm sóc nội trú. Hiện tại, ông V đang được chăm sóc, điều trị tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục

hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ ở thôn Chùa, xã Hương Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Từ khi ông V đi điều trị tại trung tâm, mẹ con bà Th bị anh trai ông V là ông Hoàng Văn Th1 đuổi ra khỏi nhà, phải về ở nhờ nhà bố mẹ đẻ tại thôn Gò Dầu, xã TK, huyện BX, tỉnh Vĩnh Phúc.

Để thuận lợi trong việc chăm sóc và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông V, bà Th có đơn đề nghị Tòa án tuyên bố ông Hoàng Văn V có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi và đề nghị xác định bà Th là người đại diện theo pháp luật của ông V. Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 03/2023/QĐDS-VDS ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, đã tuyên bố ông V là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi, chỉ định bà Th là người giám hộ hợp pháp của ông Vượng. Bà Đào Thị Th được thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ dân sự của người giám hộ theo quy định của Bộ luật dân sự.

Năm 2016, ông V được tặng cho thửa đất số 725, tờ bản đồ số 19, diện tích 86,7 m², tại địa chỉ Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc (đất của bố mẹ ông V) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 578023 ngày 14/01/2016. Ông Hoàng Văn Th1 là anh trai ruột ông V giữ giấy chứng nhận nêu trên mà không đưa cho vợ chồng bà. Thửa đất trên được tách ra từ thửa đất có diện tích hơn 1600m² nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông V để lại. Vì ông V không được minh mẫn nên toàn bộ thửa đất có diện tích hơn 1600m² do ông Th1 một mình sử dụng.

Sau khi có Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 03/2023/QĐDS-VDS ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, bà liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin thông tin về thửa đất số 725, tờ bản đồ số 19 của chồng bà thì được biết ngày 04/4/2023 chồng bà đã làm hợp đồng tặng cho lại ông Hoàng Văn Th1 thửa đất trên và hiện nay thửa đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Văn Th1 ngày 20/4/2023.

Bà cho rằng hợp đồng tặng cho trên là vô hiệu, bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Ông Hoàng Văn V không đủ minh mẫn, tỉnh táo, bị lừa dối và không có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch trên. Thời điểm thực hiện giao kết hợp đồng là ngày 04/4/2023, chỉ trước thời điểm Trung tâm pháp y tâm thần khu vực miền núi phía Bắc thực hiện giám định sức khỏe tâm thần đối với ông V ngày 23/5/2023 hơn một tháng. Trong suốt quá trình điều trị nội trú tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc

từ tháng 7 năm 2020 đến nay bệnh tình của ông Hoàng Văn V không hề giảm mà có dấu hiệu ngày càng nghiêm trọng.

Thứ hai: Theo thông tin quản lý của Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc cung cấp cho bà thì ngày 04/4/2023, ông V không có người đến thăm, cũng không được ai đăng ký đưa ông V về thăm nhà nên không thể có việc ông V đến Văn phòng công chứng điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho nêu trên được.

Thứ ba: Thừa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19 là đất của ông cha để lại cho ông V, đây là thửa đất duy nhất và là chỗ ở duy nhất của vợ chồng bà. Bà và các con ông V hiện tại không có chỗ ở, phải ở nhờ nhà bố mẹ đẻ bà. Ông Th1 là người đứng tên toàn bộ diện tích đất ông cha nên không thể có chuyện ông V đồng ý tặng cho lại ông Th1 thửa đất trên.

Thứ tư: Người làm chứng trong hợp đồng tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1982, địa chỉ: xã BD, huyện YL, tỉnh Vĩnh Phúc. Bà khẳng định chồng bà không có quen biết gì với người có thông tin nêu trên và không có việc bà Q đến để làm chứng cho việc làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Th1.

Do vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr, số công chứng: 864; quyển số: 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 4 năm 2023 đối với thửa đất số 725; tờ bản đồ số 19; diện tích 86,7 m²; tại Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh phúc là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 216659 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho ông Hoàng Văn Th1, sinh năm 1971 tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19, diện tích 86,7m²; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024 bà Th có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1, được công chứng tại văn phòng công chứng Lê Thùy Tr; Địa chỉ: Số 32A, đường Nguyễn Trãi, phường LB, thành phố VY, số công chứng: 864; quyển số: 04/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 725; tờ bản đồ số 19; Địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu. Buộc ông Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho bà để bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Về chi phí thẩm định và định giá: Bà Th xin tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền trên.

*** Bà Đào Thị Th đồng ý với toàn bộ lời trình bày trên của ông Chu Hải Đ, không bổ sung thêm gì khác.**

*** Bị đơn ông Hoàng Văn Th1 sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập họp lệ và gửi các văn bản của Tòa án gồm:** Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ. Tòa án đã triệu tập ông Th1 nhiều lần đến Tòa để làm việc nhưng ông Th1 cố tình trốn tránh và không nộp cho Tòa án các văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

***Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr là ông Phan Ngọc Quang trình bày:**

Ngày 04/4/2023, Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn V với ông Hoàng Văn Th1 đối với thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19, diện tích diện tích 86,7 m²; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh phúc. Quá trình làm việc, các bên đã cung cấp bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 578023 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/01/2016; Căn cước công dân của ông Hoàng Văn V, ông Hoàng Văn Th1; Giấy khai sinh của ông Hoàng Văn V; Đơn xác nhận của ông Hoàng Văn Th1 được UBND phường KQ, thành phố VY xác nhận ngày 03/4/2023; Căn cước công dân của người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim Q.

Sau khi xác định yêu cầu soạn thảo và công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, kiểm tra năng lực hành vi dân sự, ý chí của các bên, nhận thấy: Hồ sơ công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, cưỡng ép. Bên tặng cho và bên nhận tặng cho có năng lực hành vi dân sự, tuy nhiên ông Hoàng Văn V do không biết chữ đã tự nguyện mời bà Nguyễn Thị Kim Q là người làm chứng. Bà Nguyễn Thị Kim Q là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng.

Công chứng viên Lê Thùy Tr đã tiến hành soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên, đồng thời đã giải thích cho các bên

hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia ký kết Hợp đồng này.

Ông Hoàng Văn V do không biết chữ nên đã được bà Nguyễn Thị Kim Q là người làm chứng đọc lại toàn bộ Hợp đồng, ông Hoàng Văn Th1 đã tự đọc lại toàn bộ Hợp đồng, các bên đều đã đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng. Bên tặng cho ông Hoàng Văn V đã điểm chỉ vào từng trang của Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim Q là người làm chứng đã ký vào trang 3 của Hợp đồng, bên được tặng cho đã ký từng trang điểm chỉ vào trang số 3 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Công chứng viên đã kiểm tra lại toàn bộ bản chính các giấy tờ mà các bên cung cấp nêu trên và ghi lời chứng, ký vào từng trang của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đóng dấu Văn phòng công chứng Lê Thuỳ Tr hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 864; quyền số: 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy việc công chứng Hợp đồng tặng cho nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của Luật Công chứng về trình tự, thủ tục, nội dung công chứng.

Việc Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc căn cứ: Không có đơn đề nghị, không có biên bản giao nhận đối tượng để khẳng định ngày 04/04/2023, Trung tâm không giải quyết ông Hoàng Văn V ra khỏi trung tâm là không đủ căn cứ để xác định ông Hoàng Văn V có đến Văn phòng công chứng Lê Thuỳ Tr để thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hay không. Văn phòng công chứng Lê Thuỳ Tr khẳng định trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho số 864; Quyền số: 04/2023 -TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật. Ông Hoàng Văn V đã thực hiện các thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thuỳ Tr ngày 04/04/2023. Văn phòng khẳng định ông Hoàng Văn V có mặt tại Văn phòng công chứng Lê Thuỳ Tr vào ngày 04/4/2023 để thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Hoàng Văn Th1. Tại thời điểm công chứng ông V hoàn toàn minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Nay bà Đào Thị Th yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 864; quyền số: 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 là vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 216659, văn phòng công chứng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người làm chứng bà Nguyễn Thị Th2 trình bày như sau:***

Bà là vợ của ông Hoàng Văn Th1, bà kết hôn với ông Th1 năm 1989, kết hôn xong bà về ở cùng ông Th1 tại đất và nhà của ông cha ông Th1 để lại. Thời

điểm đó bố mẹ ông Th1 đều đã chết, chỉ còn anh em ông Th1 gồm: Ông Hoàng Văn Th1; ông Hoàng Văn V; bà Hoàng Thị Hợp còn bà Hoàng Thị X đã đi lấy chồng ra ở chỗ khác.

Bà không có quan hệ họ hàng gì với bà Đào Thị Th, trước đây bà Đào Thị Th có theo ông Hoàng Văn V về sống trên đất của ông V. Việc bà Đào Thị Th và ông V có đăng ký kết hôn hay không, bà không biết vì gia đình chưa bao giờ tổ chức cưới hỏi cho bà Đào Thị Th và ông Hoàng Văn V.

Về tình trạng sức khỏe của ông Hoàng Văn V, thời gian đầu khi bà về làm dâu nhà ông Th1 thì tình trạng sức khỏe của ông V bình thường. Đến năm 2011 ông V bắt đầu có dấu hiệu bị mất ngủ kéo dài nhưng ông V vẫn đi làm bình thường. Sau khi ông V chung sống cùng bà Đào Thị Th thì ông V ngày càng có biểu hiện bệnh nặng hơn, bà Th đưa ông V đi chữa bệnh nhưng không khỏi. Theo bà được biết từ năm 2011 ông V có bệnh án tâm thần và có sổ điều trị ngoại trú tâm thần, chẩn đoán: Ông V bị rối loạn tâm thần mãn tính. Hàng tháng ông V có được hưởng trợ cấp xã hội. Đến năm 2020 thì ông V được đưa lên điều trị tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc.

Kể từ khi ông V được đưa đi điều trị tại Trung tâm, vợ chồng bà thường xuyên đến thăm ông V, lần gần đây nhất vào tết năm 2024 bà có vào thăm ông V. Vào ngày 22/3/2023 bà và ông Th1 có vào thăm ông V. Tuy nhiên chỉ một mình bà đăng ký tên. Ngoài ra, vào ngày 04/4/2023 bà và ông Th1 có vào trung tâm để thăm ông V nhưng không gặp ai ở Trung tâm. Lúc này ông V đòi đi theo vợ chồng bà về và đòi ngồi lên xe taxi đi về cùng vợ chồng bà. Vợ chồng bà đứng ở cổng thì thấy ông V cùng một người khác đi ra cổng, vợ chồng bà nhìn thấy và gọi ông V. Do ông V đòi về nên vợ chồng bà không báo cho Trung tâm biết. Sau khi đưa ông V ra khỏi Trung tâm thì vợ chồng bà đưa ông V về nhà, tại nhà vợ chồng bà có hỏi ông V có đồng ý tặng cho anh trai là Hoàng Văn Th1 quyền sử dụng đất không thì ông V đồng ý. Sau khi ông V đồng ý thì vợ chồng bà đưa ông V đến Văn phòng Công chứng Lê Thùy Tr để nhờ công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông V cho ông Th1.

Đối với việc bà Nguyễn Thị Kim Q là người làm chứng trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà có biết vì bà Q là bạn của em trai ruột bà (ông Nguyễn Văn Sỹ), do ông Sỹ giới thiệu nên bà có gọi điện nhờ bà Q đến làm chứng.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ chồng bà (ông Hoàng Văn T2 và bà Phùng Thị Th3) để lại. Đến năm 2016 các anh em có thống nhất chia đất cho nhau và ông V được chia 01 phần đất có diện tích là 86,7m² và đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các anh em trong gia đình đều thấy tình trạng sức khỏe của ông V ngày càng nặng, không có khả năng khỏi bệnh. Từ khi ông V vào điều trị tại Trung tâm thì bà Đào Thị Th bỏ mặc, không đi thăm nom, chăm sóc ông V nên gia đình sợ bà Th sẽ dùng thủ đoạn để lấy mất đất của ông V. Mục đích gia đình bà làm tặng cho đất giữa ông V và ông Th1 là tránh trường hợp sau này tài sản của ông cha vào tay người khác. Đồng thời việc chăm sóc, lo cho ông V sau này cũng đến tay ông Th1 chồng bà nên gia đình bà mới làm thủ tục trên.

Sau khi được tặng cho thì ông Th1 đi làm thủ tục sang tên và ngày 20/4/2023 ông Th1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số 19, diện tích 86,7m² đứng tên ông Hoàng Văn Th1 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Nay bà Đào Thị Th làm đơn khởi kiện ông Hoàng Văn Th1, bà cho rằng là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Th.

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04 tháng 5 năm 2024 ông Hoàng Văn V trình bày:***

Ông là chồng của bà Đào Thị Th. Ông điều trị tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc được khoảng 3 đến 4 năm. Ông và bà Th có 02 con chung là cháu Hoàng Anh T và cháu Hoàng Thị Thùy.

Từ khi ông vào điều trị tại Trung tâm, vợ ông bà Đào Thị Th là người thường xuyên đến thăm. Vào năm 2023 theo ông nhớ thì vợ chồng bà Nguyễn Thị Th2, ông Hoàng Văn V có vào thăm ông hai lần, trong đó có một lần yêu cầu ông điểm chỉ vào một tờ giấy để đón về thăm (không có nội dung nói ông tặng cho quyền sử dụng đất của ông sang cho ông Th1). Từ khi vào Trung tâm ông chưa được bất cứ ai đón ra khỏi trung tâm.

Sau này, vào khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2023 ông được vợ ông thông báo ông Th1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của ông). Thửa đất của ông trước đó có nguồn gốc là của bố mẹ ông cụ Hoàng Văn T2 và cụ Phùng Thị Th3 (bố mẹ ông đều đã chết), bố mẹ ông sinh được 04 người con gồm: Bà Hoàng Thị X, bà Hoàng Thị Hợp, ông Hoàng Văn Th1 và ông là Hoàng Văn V. Bố mẹ ông chết khi ông còn nhỏ, ông Th1 tự đi kê khai toàn bộ đất của bố mẹ đứng tên một mình ông Th1, sau đó ông Th1 chia cho ông hơn 80m² và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016. Về ngôi nhà trên đất là do ông Th1 bán đất của bố mẹ và đưa tiền cho ông xây dựng vào năm 2006. Sau khi làm nhà xong thì vợ chồng ông sinh sống tại ngôi nhà đó đến khi ông vào điều trị tại Trung tâm. Hiện tại vợ con ông có ở trên ngôi nhà đó hay không thì ông không biết.

Ông khẳng định ông không cho ông Th1 đất. Đây là đất của ông và vợ con ông. Hiện nay ông đang bị hạn chế khả năng nhận thức, vợ ông là người giám hộ hợp pháp cho ông. Ông đồng ý để vợ ông là người khởi kiện thay ông tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa ông và ông Th1 là vô hiệu.

Ông đề nghị Tòa án làm rõ việc Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr đã công chứng không đúng sự thật vì ông không đến và cũng không bao giờ có mặt tại văn phòng.

**** Người làm chứng bà Hoàng Thị X trình bày:***

Bà là chị gái ruột của ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1, là chị dâu của bà Đào Thị Th. Bố bà tên Hoàng Văn T2 và bà Phùng Thị Th3 (đều đã chết từ lâu, từ khi ông V còn rất nhỏ). Bố mẹ bà sinh được 05 người con gồm: bà là Hoàng Thị Sim, bà Hoàng Thị Hợp, ông Hoàng Văn Th1, ông Hoàng Văn V và Hoàng Văn K (chết từ năm 9 tuổi). Sau khi bố mẹ bà chết thì các anh chị em và cả bà đều chưa lập gia đình, sinh sống ở nhà và đất của bố mẹ. Đất đó hiện tại ông Th1, bà Th đang sinh sống. Năm 1980 bà lập gia đình chuyển về nhà chồng ở khu hành chính 15, phường LB, thành phố VY sinh sống từ đó đến nay. Còn các gồm ông Th1, ông V và bà Hợp vẫn ở trên nhà và đất của bố mẹ.

Bà Hợp không có chồng con, từ nhỏ bà Hợp bị bệnh rối loạn tâm thần mãn tính, hàng tháng được hưởng trợ cấp. Hiện tại bà Hợp đang cùng với vợ chồng ông Th1, bà Th.

Ông V từ nhỏ sinh ra thì bình thường, có biểu hiện chậm chạp nhưng vẫn nhận thức được. Đến khoảng năm 2011 thì ông V mới bắt đầu phát bệnh và bệnh ngày càng nặng hơn. Từ năm 2021 được vợ ông V là bà Đào Thị Th đưa vào Trung tâm nuôi dưỡng phục hồi chức năng tâm thần của tỉnh Vĩnh Phúc để chăm sóc, nuôi dưỡng. Theo bà còn nhớ khoảng năm 2007 – 2008 ông V có về nói chuyện với gia đình là sẽ kết hôn với bà Đào Thị Th ở xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc. Gia đình bà trong đó có vợ chồng ông Th1, bà Nguyễn Thị Th2 và một số người trong họ có đem lễ đến nhà bà Đào Thị Th để xin cưới. Còn việc bà Th và ông V đăng ký kết hôn tại Ủy ban thời gian nào thì bà không biết. Tuy nhiên, bà xác định bà Đào Thị Th là vợ hợp pháp của ông V. Quá trình chung sống thì vợ chồng ông V có 02 con chung là cháu Hoàng Thị Thùy, sinh năm 2009 và cháu Hoàng Anh T, sinh năm 2017. Hiện tại các con ông V do bà Đào Thị Th chăm sóc, nuôi dưỡng.

Toàn bộ thủ tục đưa ông V lên trung tâm và bệnh án của ông V đều do bà Đào Thị Th làm. Trong thời gian ông V ở trung tâm thì bà Đào Thị Th là người thăm nom ông V.

Việc ông Hoàng Văn V làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Th1 vào ngày 04/4/2023 bà hoàn toàn không biết việc này. Theo bà

không có việc ông V tự nguyện tặng cho đất ông Th1. Bà còn nhớ có một lần vào năm 2023 bà Nguyễn Thị Th2 vợ ông Th1 đến nhà bà xin sổ căn cước công dân của bà và số điện thoại của bà nói là làm giấy bảo lãnh cho ông V về nhà chơi. Sau khi bà cung cấp cho bà Th thì bà không thấy ông V được về chơi một lần nào từ năm 2023 đến nay.

Về nguồn gốc thửa đất số 725, tờ bản đồ số: 19, diện tích 86,7 m²; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh phúc là của bố mẹ bà để lại cho chị em bà. Tuy nhiên, thời điểm bố mẹ bà chết thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bố mẹ bà nên khi ở thì vợ chồng ông Th1 tự ý đi kê khai đứng tên toàn bộ thửa đất trên không hỏi ý kiến của ai, diện tích đất vào khoảng gần 1.000m². Sau đó vợ chồng Thịnh tách một phần đất của bố mẹ cho ông V vào năm 2006. Đến nay vì lòng tham mà vợ chồng ông Th1, bà Th lại cố tình làm sai, cấu kết với văn phòng công chứng và có cả người làm chứng để vào trung tâm lừa dối ông V ký vào giấy tặng cho. Trong khi ông V bị bệnh rối loạn tâm thần, không minh mẫn và bản thân ông V có vợ là bà Đào Thị Th là người giám hộ hợp pháp lại hoàn toàn không biết việc tặng cho trên. Từ khi ông V đi điều trị tại Trung tâm thì mẹ con bà Th bị ông Th1 đuổi ra khỏi nhà. Hiện nay mẹ con bà Th phải đi thuê phòng trọ để ở. Với hoàn cảnh của vợ chồng em trai và em dâu tôi như trên bà thấy rất bức xúc. Bà đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ người dân yếu thế như vợ chồng em trai bà.

**** Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày:***

Bà không có quan hệ gì với bà Đào Thị Th, ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1. Ngày 04/4/2023 ông Th1 gọi điện cho bà thông qua giới thiệu của ông Sỹ nhờ bà đến văn phòng Công chứng Lê Thùy Tr làm chứng cho thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Th1 và ông Hoàng Văn V. Do ông Hoàng Văn V là người không biết chữ nên theo quy định phải mời người làm chứng để chứng kiến việc tặng cho.

Khi tới buổi làm chứng ngày 04/4/2023, được nghe ông Hoàng Văn Th1 giới thiệu thì bà mới biết người đi cùng ông Th1 đến Văn phòng công chứng là ông Hoàng Văn V. Tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà không biết việc ông V đang điều trị tâm thần tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần Vĩnh Phúc. Bà cũng không biết việc ông V có vợ là bà Đào Thị Th vì ông Th1 có nói ông V có quan hệ với một người phụ nữ tên Thúy nhưng không có đăng ký kết hôn. Tại thời điểm đó bà Th không ở trên đất, không có trách nhiệm gì với gia đình chồng. Đây là đất của ông cha nên ông Th1 là anh trai phải có trách nhiệm gìn giữ đất của gia đình.

Bà khẳng định ngày 04/4/2023 ông Hoàng Văn V có mặt tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr để thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, việc làm chứng của bà là hoàn toàn khách quan, không nhằm mục đích vụ lợi gì.

**** Tại biên bản làm việc ngày 25 tháng 4 năm 2025 đại diện Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc cung cấp thông tin như sau:***

Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1975, nơi cư trú: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc hiện đang được chăm sóc, nuôi dưỡng, tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc.

Từ thời điểm ngày 01/01/2023 đến ngày 15/10/2023, Trung tâm cung cấp về việc thăm gặp ông Hoàng Văn V như sau:

Người thăm gặp bà Đào Thị Th: Lần 1 vào ngày 01/01/2023; Lần 2 vào ngày 15/01/2023; Lần 3 vào ngày 05/3/2023; Lần 4 vào ngày 02/5/2023; Lần 5 vào ngày 04/6/2023; Lần 6 vào ngày 06/8/2023; Lần 7 vào ngày 02/9/2023; Lần 8 vào ngày 09/9/2023; Lần 9 vào ngày 20/9/2023; Lần 10 vào ngày 01/10/2023.

Người thăm gặp bà Nguyễn Thị Th2 – chị dâu ông Hoàng Văn V có thăm ông V 01 lần vào ngày 22/3/2023.

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 15/10/2023 không có việc người thân nào khác ngoài bà Đào Thị Th và bà Nguyễn Thị Th2 đến thăm ông V. Trung tâm không cho người thân của ông V đón ông V ra khỏi trung tâm trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2023 đến ngày 15/10/2023.

Về thủ tục đón đối tượng ra khỏi trung tâm cần có đơn đề nghị của người nhà đối tượng có xác nhận của chính quyền địa phương, sau trung tâm xem xét đơn đề nghị, nếu đồng ý cho đối tượng ra khỏi trung tâm thì phải có biên bản giao nhận đối tượng với người nhà.

Trung tâm khẳng định ngày 04/4/2023, trung tâm không giải quyết cho ông Hoàng Văn V ra khỏi trung tâm.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm:*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

- *Về giải quyết vụ án:* Đề nghị áp dụng các Điều 58; Điều 127; Điều 131; Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Th với bị đơn ông Hoàng Văn Th1.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 được Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr công chứng và vào sổ công chứng số: 846 ngày 04/4/2023 là vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19; diện tích 86,7m² trong đó có 30m² đất ở và 56,7m² đất vườn; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : DL 216659, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 20/4/2023 đứng tên ông Hoàng Văn Th1 cho bà Đào Thị Th. Nếu ông Th1 không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th1 của thửa đất trên thì bà Đào Thị Th có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 được lập vào ngày 04 tháng 4 năm 2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr với nội dung: Ông V tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19; Địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc. Bà Đào Thị Th là người giám hộ hợp pháp của ông V cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Th1 là vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng trên là vô hiệu. Buộc ông Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho bà để bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quyền khởi kiện của người khởi kiện:

Bà Đào Thị Th là vợ hợp pháp của ông Hoàng Văn V. Theo quyết định giải quyết việc dân sự số: 03/2023/QĐDS – VDS ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, tuyên bố: Ông Hoàng Văn V có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Chỉ định bà Đào Thị Th là người giám hộ của ông Hoàng Văn V. Bà Th được thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ dân sự của người giám hộ theo quy định của Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 58 của Bộ luật dân sự thì bà Th được quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người được giám hộ.

[3] Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Hoàng Văn Th1; người làm chứng bà Hoàng Thị X, bà Nguyễn Thị Th2 và bà Nguyễn Thị Kim Q nhưng bị đơn Thịnh và người làm chứng bà X, bà Th vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý; người làm chứng bà Q có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch giữa các bên được xác lập vào thời điểm năm 2023 nên pháp luật được áp dụng giải quyết trong vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 ký ngày 04/4/2023. Do các bên phát sinh tranh chấp nên ngày 01/11/2023 bà Đào Thị Th là người giám hộ hợp pháp của ông Hoàng Văn V nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Th1 là vô hiệu. Buộc ông Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19; Địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc cho bà để bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Do vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên còn trong thời hạn khởi kiện.

[6] Về nội dung vụ án: Ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 có quan hệ là anh em ruột. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Th1 được lập vào ngày 04 tháng 4 năm 2023 với nội dung: Tặng cho quyền

sử dụng đất tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19; diện tích 86,7m² trong đó có 30m² đất ở và 56,7m² đất vườn; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB578023 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/01/2016 đứng tên ông Hoàng Văn V. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thùy Tr; Địa chỉ: Số 32A, đường Nguyễn Trãi, phường LB, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc theo số công chứng: 864, quyển số: 04/2023 do công chứng viên Lê Thùy Tr thực hiện việc công chứng. Ngày 20/4/2023 thửa đất trên được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Văn Th1.

[6.1] Xét về đối tượng của giao dịch dân sự là quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19; diện tích 86,7m² trong đó có 30m² đất ở và 56,7m² đất vườn; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 216659, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 20/4/2023 đứng tên ông Hoàng Văn Th1. Qua đo đạc thực tế diện tích đất là 86,7m², bằng với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên đã được phân định ranh giới với các hộ liền kề bằng tường nhà và tường gạch. Các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 xây năm 2006 có diện tích 63,5m²; 01 sân đổ bê tông phía trước ngôi nhà có diện tích 23,2m² và 01 cây thị. Về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Theo biên bản định giá ngày 22 tháng 3 năm 2024 thì đất ở tại nơi tranh chấp có giá là 6.000.000 đồng/ 01m² (giá trên được áp dụng cho cả đất ở và đất trồng cây lâu năm); nhà cấp 4 xây năm 2006: có giá 0 đồng (đã hết giá trị sử dụng); 01 sân đổ bê tông: có giá 0 đồng (đã hết giá trị sử dụng); 01 cây thị có giá là: 330.000 đồng.

[6.2] Về nguồn gốc đất: Qua xác minh tại địa phương xác định nguồn gốc thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19: địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc là do ông V nhận tặng cho từ vợ chồng ông Hoàng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Th2 theo Hợp đồng tặng cho tài sản ngày 18/12/2015.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2024 bà Nguyễn Thị Th2 là vợ ông Hoàng Văn Th1 và là chị dâu ông Hoàng Văn V trình bày: “Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ chồng tôi là ông Hoàng Văn T2 và bà Phùng Thị Th3 để lại. Đến năm 2016 các anh em có thống nhất chia đất cho nhau và ông V được chia 01 phần đất có diện tích 86,7m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. (Bút lục 71).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2025 bà Hoàng Thị X là chị gái ông V và ông Th1 khai: “Nguồn gốc thửa đất trên là của bố mẹ tôi để lại cho chị em tôi. Tuy nhiên, thời điểm bố mẹ tôi chết thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bố mẹ tôi nên khi ở thì vợ chồng ông Th1 tự ý đi kê khai đứng tên toàn bộ thửa đất trên không hỏi ý kiến của chúng tôi, diện tích đất vào khoảng gần 1.000m². Sau đó vợ chồng ông Th1 tách một phần đất của bố mẹ tôi cho ông V vào năm 2016”. (Bút lục 212).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2024 ông V khai: “Nguồn gốc thửa đất trên là của bố mẹ tôi là ông Hoàng Văn T2 và bà Phùng Thị Th3...”. (Bút lục 75).

Như vậy, có căn cứ khẳng định nguồn gốc thửa đất ban đầu là của bố mẹ ông Th1 và ông V là cụ Hoàng Văn T2 và cụ Phùng Thị Th3 để lại, sau khi cụ Tập và cụ Thắm chết thì vợ chồng ông Th1 đi kê khai đứng tên toàn bộ thửa đất. Đến năm 2015 vợ chồng ông Th1 làm thủ tục tặng cho lại một phần đất cho ông V với diện tích là 86,7m² trong tổng diện tích đất hơn 800m² của bố mẹ để lại, năm 2016 ông Th1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Th thấy rằng:

[7.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm có đủ cơ sở để khẳng định các nội dung sau là sự thật: Từ khi sinh ra ông Hoàng Văn V bình thường, đến 2011 ông V bắt đầu bị mất ngủ kéo dài, dẫn đến rối loạn tâm thần và được cấp sổ điều trị ngoại trú tâm thần từ ngày 21/7/2011. Bà Đào Thị Th là vợ ông V có đưa ông V đi chữa trị nhiều nơi nhưng bệnh tình không giảm. Vì vậy, đến tháng 07 năm 2020 bà Th đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường KQ, thành phố VY lập hồ sơ cho ông V được đi điều trị nội trú tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc. Theo quyết định giải quyết việc dân sự số: 03/2023/QĐDS – VDS ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, tuyên bố: Ông Hoàng Văn V có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

[7.2] Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr trình bày: “Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr khẳng định trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho số 864; Quyền số: 04/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật. Ông Hoàng Văn V

đã thực hiện các thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr ngày 04/04/2023. Văn phòng khẳng định ông Hoàng Văn V có mặt tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr vào ngày 04/4/2023 để thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Hoàng Văn Th1. Tại thời điểm công chứng ông V hoàn toàn minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật”. (Bút lục 90).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2024 Nguyễn Thị Th2 là vợ của ông Hoàng Văn Th1 khai: “... vào ngày 04/4/2023 bà và ông Th1 có vào trung tâm để thăm ông V nhưng không gặp ai ở trung tâm. Lúc này ông V đòi đi theo vợ chồng bà về và đòi ngồi lên xe taxi đi về cùng vợ chồng bà. Vợ chồng bà đứng ở cổng thì thấy ông V cùng một người khác đi ra cổng, vợ chồng bà nhìn thấy và gọi ông V. Do ông V đòi về nên vợ chồng bà không báo cho Trung tâm biết. Sau khi đưa ông V ra khỏi trung tâm thì vợ chồng bà đưa ông V về nhà, tại nhà vợ chồng bà có hỏi ông V có đồng ý tặng cho anh trai là Hoàng Văn Th1 quyền sử dụng đất không thì ông V đồng ý. Sau khi ông V đồng ý thì vợ chồng bà đưa ông V đến Văn phòng Công chứng Lê Thùy Tr để nhờ công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông V cho ông Th1”. (Bút lục 71 – 72).

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày: “...Bà khẳng định ngày 04/4/2023 ông Hoàng Văn V có mặt tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr để thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, việc làm chứng của bà là hoàn toàn khách quan, không nhằm mục đích vụ lợi gì”. (Bút lục 69 – 70).

[7.3] Tòa án đã tiến hành làm việc với Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc và lấy lời khai của bà Đào Thị Th; ông Hoàng Văn V và bà Hoàng Thị X cụ thể như sau:

Tại biên bản làm việc ngày 25/4/2024: “Trung tâm khẳng định từ ngày 01/01/2023 đến ngày 15/10/2023 không có việc người thân nào khác ngoài bà Đào Thị Th và bà Nguyễn Thị Th2 đến thăm ông V. Trung tâm không cho người thân của ông V đón ông V ra khỏi trung tâm trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2023 đến ngày 15/10/2023. Về thủ tục đón đối tượng ra khỏi trung tâm cần có đơn đề nghị của nhà đối tượng có xác nhận của chính quyền địa phương, sau trung tâm xem xét đơn đề nghị, nếu đồng ý cho đối tượng ra khỏi trung tâm thì phải có biên bản giao nhận đối tượng với nhười nhà. Trung tâm khẳng định ngày 04/4/2023, trung tâm không giải quyết cho ông Hoàng Văn V ra khỏi trung tâm”. (Bút lục 73).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2024 của bà Đào Thị Th khai: “Bản thân tôi là vợ, là người giám hộ hợp pháp, đương nhiên của ông V chồng tôi. Toàn bộ bệnh án cũng như việc thăm nom, chăm sóc ông V trong quá trình ông

V bị bệnh đến khi ông V vào điều trị tại Trung tâm thì đều do tôi là người trực tiếp chăm sóc, thăm nom ông V. Việc này có chính quyền địa phương cũng như đại diện Trung tâm được biết. Từ khi ông V vào điều trị tại Trung tâm thì tôi chưa làm thủ tục xin cho ông V ra ngoài...”. (Bút lục 47).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2025 bà Hoàng Thị X là chị gái ông V và ông Th1 khai: “Tôi hoàn toàn không biết việc này. Theo tôi không có việc ông V tự nguyện tặng cho đất ông Th1. Tôi còn nhớ có một lần vào năm 2023 bà Nguyễn Thị Th2 đến nhà tôi xin tôi số căn cước công dân của tôi và số điện thoại của tôi nói là làm giấy bảo lãnh cho ông V về nhà chơi. Sau khi tôi cung cấp cho bà Th thì tôi không thấy ông V được về chơi một lần nào từ năm 2023 đến nay. ..Đến nay vì lòng tham mà vợ chồng ông Th1, bà Th lại cố tình làm sai, cấu kết với văn phòng công chứng và có cả người làm chứng để vào trung tâm lừa dối ông V ký vào giấy tặng cho. Trong khi ông V bị bệnh rối loạn tâm thần, không minh mẫn và bản thân ông V có vợ là bà Đào Thị Th là người giám hộ hợp pháp lại hoàn toàn không biết việc tặng cho trên...Với hoàn cảnh của vợ chồng em trai và em dâu tôi như trên tôi thấy rất bức xúc. Tôi đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ người dân yếu thế như vợ chồng em trai tôi”. (Bút lục 211, 212).

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2024 ông Hoàng Văn V trình bày: “ông không cho ông Th1 đất. Ông có nhớ vào năm 2023 có một lần ông Th1 và bà Nguyễn Thị Th2 vào thăm ông tại Trung tâm có bảo ông điền chỉ vào một tờ giấy và nói với ông để xin cho ông về nhà, không có nội dung tặng cho quyền sử dụng đất của ông sang cho ông Th1. Ông đề nghị Tòa án làm rõ việc Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr đã công chứng không đúng sự thật vì ông không đến và cũng không bao giờ có mặt tại văn phòng”. (Bút lục 74, 75).

Việc bà Nguyễn Thị Th2 là vợ ông Th1 khai: “Do các anh em trong gia đình đều thấy tình trạng sức khỏe của ông V ngày càng nặng, không có khả năng khỏi bệnh. Từ khi ông V vào điều trị tại Trung tâm thì bà Đào Thị Th bỏ mặc, không đi thăm nom, chăm sóc ông V nên gia đình sợ bà Th sẽ dùng thủ đoạn để lấy mất đất của ông V. Mục đích gia đình tôi làm tặng cho đất giữa ông V và ông Th1 là tránh trường hợp sau này tài sản của ông cha vào tay người khác. Đồng thời việc chăm sóc, lo cho ông V sau này cũng đến tay ông Th1 chồng tôi nên gia đình tôi mới làm thủ tục trên” (Bút lục 71). Tuy nhiên, xác minh tại địa phương nơi ông V cư trú và Trung tâm nơi ông V đang điều trị cũng như lời khai của bà Hoàng Thị X chị gái ông V đều thể hiện toàn bộ thủ tục đưa ông V lên Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc và bệnh án của ông V đều do bà Đào Thị Th vợ ông V làm. Trong thời gian ông V ở Trung tâm

thì bà Đào Thị Th là người thăm nom ông V. Như vậy, có căn cứ để xác định lời khai của bà Nguyễn Thị Th2 là không đúng sự thật khách quan.

Việc ông V được vợ chồng ông Th1, bà Th đón trộm ra khỏi Trung tâm để đưa về nhà sau đó đưa đến Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr để yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Th1 vào ngày 04/4/2023 theo như lời trình bày của bà Nguyễn Thị Th2 chỉ là lý do bà Th nài ra để che giấu hành vi lừa dối. Mặc dù thời điểm ký vào Hợp đồng tặng cho ngày 04/4/2023 ông V chưa bị Tòa án tuyên bố hạn chế khả năng nhận thức và làm chủ hành vi (Ngày tòa án tuyên bố ông Hoàng Văn V bị hạn chế khả năng nhận thức và làm chủ hành vi là ngày 14/6/2023). Nhưng ông V đã bị bệnh bị rối loạn tâm thần mãn tính, đã được cấp sổ điều trị ngoại trú tâm thần từ ngày 21/07/2011 và đang được điều trị bệnh tại Trung tâm nuôi dưỡng và phục hồi chức năng người tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc từ năm 2020. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được cũng như lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để khẳng định, do ông Th1, bà Th đã có hành vi cố ý làm cho ông V hiểu sai về nội dung khi điểm chỉ vào tờ giấy để được đón về thăm nhà nên việc ông Hoàng Văn V điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr là do bị lừa dối. Theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự thì: “ *Khi một bên tham gia giao dịch do bị lừa dối....thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu*”.

[8]Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Đào Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1, được công chứng tại văn phòng công chứng Lê Thùy Tr; Địa chỉ: Số 32A, đường Nguyễn Trãi, phường LB, thành phố VY số công chứng: 864; quyền số: 04/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 725; tờ bản đồ số 19; Địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu. Buộc ông Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đứng tên ông Th1 cho bà để bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Bị đơn ông Hoàng Văn Th1 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến Tòa để làm việc nhưng ông Th1 cố tình trốn tránh và không nộp cho Tòa án các văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do vậy, Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Yên thể hiện: Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 725, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 20/4/2023 đứng tên ông Hoàng Văn Th1, Văn phòng thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 nghị định số: 43 ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Tuy nhiên, do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr là vô hiệu do bị lừa dối. Ông Th1 có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Th1 của thửa đất trên cho bà Đào Thị Th. Nếu ông Th1 không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Th thì bà Đào Thị Th có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[9] Từ các phân tích trên, thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa bên tặng cho ông Hoàng Văn V và bên được tặng cho ông Hoàng Văn Th1 ngày 04/4/2023 được Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr công chứng và vào sổ công chứng số: 846 ngày 04/4/2023 là vô hiệu và buộc ông Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Th1 của thửa đất trên cho bà để bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Hoàng Văn V và bên được tặng cho ông Hoàng Văn Th1 ngày 04/4/2023 được Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr công chứng và vào sổ công chứng số: 846 ngày 04/4/2023 không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Nên cần kiến nghị Sở tư pháp rút kinh nghiệm đối với các cán bộ đã tham gia thực hiện công chứng đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng không có giá ngạch. Theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể án phí sơ thẩm là 300.000đồng.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Văn Th1 phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu và đã chi phí xong toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản của nguyên đơn với số tiền là 6.400.000đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 58; Điều 127; Điều 131; Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Th với bị đơn ông Hoàng Văn Th1.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa ông Hoàng Văn V và ông Hoàng Văn Th1 được Văn phòng công chứng Lê Thùy Tr công chứng và vào sổ công chứng số: 846 ngày 04/4/2023 là vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn Th1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 725, tờ bản đồ số: 19; diện tích 86,7m² trong đó có 30m² đất ở và 56,7m² đất vườn; địa chỉ: Tổ dân phố Hán Lữ, phường KQ, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : DL 216659, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 20/4/2023 đứng tên ông Hoàng Văn Th1 cho bà Đào Thị Th. Nếu ông Th1 không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th1 của thửa đất trên thì bà Đào Thị Th có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hoàng Văn Th1 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đào Thị Th 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0005620 ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu và đã chi phí xong toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản của nguyên đơn với số tiền là 6.400.000đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận

- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; văn phòng

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

Nguyễn Thị Trang Nhung

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
PHIÊN TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

**Vũ Thị Kim Dung Phùng Đình Bàn
Nhung**

Nguyễn Thị Trang