

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày: 08/4/2025

*V/v: Tuyên bố hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất vô hiệu*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Bích Phương
2. Ông Nguyễn Quang Huy

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Phương Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu N - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” t heo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXX-ST ngày 24 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Thanh N1 - sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Bà Bùi Thị Á, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà I, đường C, tổ D, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Tiến M, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ D, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T

Địa chỉ: Tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T1 - Giám đốc (có đơn xin vắng mặt)

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Yên

Địa chỉ: TDP D, phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn P - Trưởng văn phòng. (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, anh M: Bà Thiệu Thị Thanh H1 - Luật sư văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1986. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết, nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 11/01/2022 vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Á có viết giấy bán thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, diện tích 1264m², trong đó có 220m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm cho chị với số tiền đã nhận của chị 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Do không thực hiện được việc sang tên nên ngày 15/4/2022 chị có đơn khởi kiện ông bà T Ánh đến Tòa án thành phố T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông bà Thắng Á1. Trong quá trình giải quyết vụ án ông bà T Ánh liên tục yêu cầu chị phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với giá tiền gần 5 tỉ đồng nhưng chị không chấp nhận. Sau đó ông bà T Ánh liên tục đưa ra cái cớ để trì hoãn kéo dài vụ án để vợ chồng ông bà tẩu tán tài sản. Ngày 17/7/2023 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử vụ án. Ngày 21/7/2023 chị có đơn đề nghị gửi đến Sở T3; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đề nghị dừng chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, cầm cố thế chấp dưới mọi hình thức đối với thửa đất nêu trên. Ngày 03/8/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có văn bản số 2084 trả lời “Tháng 6/2023 Nguyễn Bá T, Bùi Thị Á đã tặng cho toàn bộ diện tích tại thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, diện tích 1281,8m² đất trong đó có 220m² đất ONT và 1061,8m² đất CLN cho ông Nguyễn Tiến M và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 635669 ngày 22/6/2023. Hiện tại chưa có biến động.

Như vậy, ông T, bà Á đã cố tình tặng cho thửa đất nêu trên để tẩu tán tài sản nhằm chiếm đoạt tài sản của chị. Việc làm này của ông T, bà Á là trái quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày

01/6/2023 giữa ông bà T Ánh với anh M đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, diện tích 1281,8m², trong đó có 220m² đất ONT và 1061,8m² đất CLN do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/6/2023 vô hiệu.

- *Bị đơn ông Nguyễn Bá T trình bày:* Gia đình ông đã nhận được thông báo thụ lý số 123 ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên. Cuối năm 2022 đầu năm 2023 ông bị tai biến nằm ở bệnh viện đa khoa tỉnh T 01 tháng nên ông đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai ông là Nguyễn Tiến M (thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố T). Lúc đó, chị H bảo với ông là không mua thửa đất này nữa, muốn bán thửa đất cho ai thì bán, muốn cho ai thì cho. Nay, chị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và anh M vô hiệu thì ông không nhất trí. Nếu chị H muốn mua lại thửa đất này thì ông vẫn nhất trí bán cho chị H với giá 4,8 tỷ đồng.

- *Bị đơn bà Bùi Thị Á:* Tòa án đã triệu tập và đến nhà nhiều lần nhưng không gặp được bà Á nên không lấy được lời khai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến M trình bày:* Đầu năm 2022 bố mẹ anh M là ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Á có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố T. Sau khi nhận chuyển nhượng chị H cho rằng đất thuộc quy hoạch nên không thực hiện việc chuyển nhượng được, không nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Sau đó, chị H có nói với ông T là chị H không mua nữa, ông T, bà Á muốn bán, tặng cho ai thì tùy. Bà H khởi kiện đòi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án chấp nhận. Trong quá trình bà H khởi kiện ông T, bà Á vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do bà H không nhất trí nên ông T mới tặng cho con trai là Nguyễn Tiến M. Nay chị H khởi kiện đề nghị Hủy hợp đồng tặng cho thì anh không nhất trí. Anh nhất trí quan điểm của ông T nếu chị H muốn mua lại mảnh đất thì gia đình anh nhất trí bán với giá 4,8 tỷ đồng.

- *Văn phòng C1 trình bày:* Ngày 01/6/2023 Văn phòng có thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2013, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Bên tặng cho ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á và bên nhận tặng cho ông Nguyễn Tiến M (bố mẹ tặng cho con trai). Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 693856, sổ vào sổ CH 02263/CM cấp ngày 08/12/2014, thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, diện tích 1264m². Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Quy trình thực hiện công chứng hai bên xuất trình giấy tờ, tài liệu và ký, điểm chỉ trước mặt công chứng đúng trình tự quy định. Văn phòng công chứng cũng đã thực hiện báo cáo trên hệ thống u chi. Hợp đồng đã được công chứng chứng nhận. Còn việc trước ngày 01/6/2023, ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á có làm đặt cọc, chuyển nhượng hay tặng cho ai không thì văn phòng công chứng chúng tôi không thể biết được vì họ tự giao dịch không làm qua công chứng. Văn phòng cũng không nhận được bất kỳ đơn từ hay đề

nghey dưng giao dịch nào đối với thửa đất nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T trình bày:

Về thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 01/6/2023 và Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 693856 do UBND thành phố T cấp ngày 08/12/2014. Như vậy, thành phần hồ sơ đăng ký biến động trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đúng quy định tại khoản 1, Điều 7, Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T4.

Về trình tự thủ tục: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Ánh T2 cho ông Nguyễn Tiến M tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.281,8m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Sau khi kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện giải quyết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính số 172/TC Tân Lập/PCTTĐC ngày 05/06/2023 về đất đai gửi Cơ quan thuế. Chi cục thuế thành phố T đã có thông báo thuế miễn thuế theo quy định. Ngày 09/09/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có Tờ trình số 3737/TTr-CNTPTN gửi Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Tiến M. Ngày 22/06/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 635669 cho ông Nguyễn Tiến M. Như vậy, trình tự thủ tục hồ sơ đăng ký biến động trong trường hợp nhận tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 634/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2016 của Bộ trưởng Bộ T5; Quyết định số 3679/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh T về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính chuẩn hóa lĩnh vực đất đai năm 2021 thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3.

Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 635669 cho ông Nguyễn Tiến M tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.281,8m², sử dụng đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5, Điều 1, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai). Như vậy, thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến M nhận tặng cho từ ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Á là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, tuy nhiên các bên vẫn giữ nguyên quan điểm nên không thỏa thuận được. Vì vậy, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á và anh Nguyễn Tiến M vô hiệu, sang lại tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Á. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa xảy ra nên không yêu cầu xem xét, giải quyết. Ông T, bà Á phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản theo quy định.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Giữ nguyên ý kiến, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Phát biểu của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật; Quá trình giải quyết vụ án tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết và việc thu thập tài liệu chứng đảm bảo cho việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá các tình tiết trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á và anh Nguyễn Tiến M lập ngày 01/6/2023 tại Văn phòng C1 vô hiệu. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Á.

Về chi phí tố tụng: Ông T, bà Á phải chịu tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định.

Về án phí và quyền kháng cáo: Ông T, bà Á được miễn án phí do là người cao tuổi, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo nội dung đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị H yêu cầu tòa án giải quyết Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2023 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á và anh

Nguyễn Tiến M, thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.281,8m², sử dụng đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu. Do vậy, xác định đây là vụ án tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- *Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng*: Đây là phiên tòa thứ 3, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến M vắng mặt không có lý do. Người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông T, anh M, bà Thiệu Thị Thanh H1 có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe. Tuy nhiên bà H1 không cung cấp tài liệu chứng minh. Do vậy, không có căn cứ để xem xét. Tại phiên tòa ngày hôm nay có mặt người đại diện theo ủy quyền của anh M. Xét thấy, sự vắng mặt của những người này tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á và anh Nguyễn Tiến M vô hiệu vì ông bà T Ánh tặng cho tài sản đang tranh chấp tại tòa nhằm tẩu tán tài sản là trái quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 15/4/2022 chị Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T và tuyên bố giao dịch theo giấy viết tay ngày 11/01/2022 là vô hiệu. Ngày 26/4/2022 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã tiến hành thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số 41. Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà Á đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Nếu chị H cương quyết đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường cho ông bà. Tại Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 02/2023/TB-TLVA ngày 09/3/2023 ông bà T, Á yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên giữa chị H và ông bà Thắng Á1. Trường hợp chị H đơn phương chấm dứt hợp đồng thì yêu cầu chị H phải trả cho ông bà tổng số tiền 1.345.680.000đ. Tại phiên tòa ngày 31/5/2023 ông T, bà Á1 vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập người làm chứng đến phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 16/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Á1 đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để hai bên có thời gian 01 tháng để thỏa

thuận, ông T đang có phương án lo khoản tiền để trả cho bà H. Tuy nhiên, ngày 01/6/2023 ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Ánh L Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho con trai là anh Nguyễn Tiến M. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Ngày 22/6/2023 anh Nguyễn Tiến M đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 635669.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Ánh .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Á vô hiệu.

Ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Á phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) theo giấy nhận tiền được lập ngày 11/01/2022.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Bá T và bà Bùi Thị Á về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T và yêu cầu đối với bà Nguyễn Thị H về việc bồi thường thiệt hại số tiền 1.345.680.000đ.

Ông T có làm đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Ngày 22/01/2024 Hội đồng xét xử phúc thẩm đã Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự do bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Á và anh M đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T được lập trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T, bà Á vẫn đang yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Thắng Á1 và chị H, nhưng ông bà lại lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho con trai là anh Nguyễn Tiến M là không đúng quy định của pháp luật. Đến nay, ông T, bà Á1 không có động thái nào để thanh toán tiền cho chị H. Do vậy, việc tặng cho này của ông bà Thắng Á1 thể hiện hành vi tẩu tán tài sản vì anh M là con trai của ông T, bà Á1.

Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

...

b) Đất không có tranh chấp;”

Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

“ ...

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. ”

Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ *Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác”.*

Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*...Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu...*”.

Đối chiếu với các quy định trên thấy, ông T, bà Á1 tặng cho anh M quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Á1 và anh M vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T có trách nhiệm khôi phục, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 19, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên cho ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Ánh .

[3]. Về hậu quả và bồi thường thiệt hại hợp đồng bị vô hiệu: Trong vụ án này các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền này.

[5]. Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016, ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[7]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về tố tụng và nội dung giải quyết vụ án là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19, địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á và anh Nguyễn Tiến M lập ngày 01/6/2023 tại Văn phòng C1 vô hiệu.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 19 (diện tích 1281,8m², trong đó có 220m² đất ở tại đô thị, 1061,8m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên) cho ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Ánh .

3. Anh Nguyễn Tiến M có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 635669 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 22/6/2023 mang tên Nguyễn Tiến M cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đ. Số tiền này chị H đã nộp tạm ứng. Ông T, bà Á có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền này.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Bá T, bà Bùi Thị Á được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003018 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận

được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thúy Quỳnh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thúy Quỳnh

