TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS-ST
Ngày 29-6-2025
V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nghĩa
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Lập và bà Trần Thị Duyên
- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vũ Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLST-DS ngày 10/02/2025 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2025/QĐST-DS ngày 23/5/2025; Quyết định hoãn phiên toà số 78/2025/QĐST-DS ngày 12/6/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963 và bà Trần Diệu L, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ C phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diệu . Địa chỉ: Số nhà C đường H, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thúy T1. Địa chỉ: Tổ C, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Đại lộ T, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hải A. Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Công P. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐ thị xã S. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S, tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Đường L, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Công P. Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Văn phòng C. Địa chỉ: Số A đường T, Phường S, Thị xã S, Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tiến H – Công chứng viên hợp danh. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Nguyễn Tuấn A1. Địa chỉ: Tổ C phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L trình bày:

Quá trình chung sống, nguyên đơn có các quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Quyền sử dụng: 130,6m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403735 số vào sổ cấp GCN: CH 00373 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/10/2023 thể hiện thửa đất số: 85 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Văn T.

Quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L.

Do nguyên đơn có 02 người con là chị Nguyễn Thúy T1 sinh năm 1989 và anh Nguyễn Tuấn A1 sinh năm 1993. Nguyện vọng của nguyên đơn là 02 mảnh đất này sẽ chia cho 02 con mỗi người 1 mảnh. Chị Nguyễn Thúy T1 mảnh đất diện tích 130,6m2 còn anh Nguyễn Tuấn A1 mảnh đất diện tích 141,7m2 do mảnh đất này méo không cân đối.

Ngày 12 tháng 11 năm 2023, nguyên đơn và các con đã viết giấy phân chia đất cho các con tránh tranh chấp sau này. Giấy phân chia đất được lập thành văn bản do anh Nguyễn Tuấn A1 viết và cả gia đình cùng ký tên. Việc phân chia nội bộ không có công chứng, chứng thực.

Sau khi viết giấy nguyên đơn giao 02 GCNQSDĐ cho chị T1 quản lý.

Chị Nguyễn Thúy T1 có nhu cầu sang tên trước. Khoảng đầu tháng 06 năm 2024 chị T1 làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ, giấy viết tay của gia đình

nguyên đơn không đủ điều kiện và chưa đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy chị T1 đã chủ động nhờ Văn phòng C làm thủ tục tặng cho.

Ngày 26/6/2024 chị T1 có đưa nguyên đơn đến Văn phòng C làm Hợp đồng tặng cho. Do tin tưởng chị T1, nguyên đơn cũng không đọc kỹ Hợp đồng tặng cho nên ký xong nguyên đơn đi về, các thủ tục hành chính do chị T1 tự đi làm. Nguyên đơn không để ý rằng mình đã ký tặng cho cả 2 quyền sử dụng.

Đến ngày 15/12/2024 anh Nguyễn Tuấn A1 có nhu cầu sang tên GCNQSD diện tích 141,7m2, nên đã hỏi chị T1 để lấy GCNQSDĐ đi làm thủ tục đến lúc này gia đình mới biết chị T1 đã sang tên cả 2 GCNQSDĐ và đã làm thủ tục Hợp thửa 2 thửa đất diện tích 130,6m2 và diện tích 141,7m2 thành 01 thửa diện tích 272,3m2 và đã được cấp GCNQSD đất số : DO 754965 số vào sổ cấp GCN CN 00524 thể hiện thửa đất số 91 tờ bản đồ số 34 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sa pa cấp GCN ngày 02/8/2024 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thúy T1.

Nguyên đơn đã nói chuyện với chị T1 tách trả lại cho anh Nguyễn Tuấn A1 quyền sử dụng 141,7m2 nhưng chị T1 không nhất trí. Gia đình không giải quyết được. Nguyên đơn xác định sự việc xảy ra do lỗi của nguyên đơn, bị đơn, Văn phòng C và Chi nhánh VPĐKĐ thị xã S không có lỗi.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số 86, tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L và tuyên vô hiệu văn bản công chứng số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C.

2. Tuyên huỷ GCNQSD đất số: DO 754965 số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp GCN ngày 02/8/2024 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thúy T1 theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thúy T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thúy T1 là con đẻ của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L, bố mẹ bà T1 có HKTT tổ 3, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Bố mẹ bà T1 có 02 người con chung là bà T1 và em trai bà T1 là Nguyễn Tuấn A1.

Bố mẹ bà T1 có quyền sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai:

- Quyền sử dụng: 130,6m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403735 số vào sổ cấp GCN: CH 00373 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/10/2023 thể hiện thửa đất số 85. tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Văn T

- Quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số 86, tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L.

Bà T1 thừa nhận bà T1 có ký vào Giấy phân chia đất ngày 12/11/2023 và việc phân chia là ý chí của bố mẹ bà T1.

Khi làm 02 Hợp đồng tặng cho bà T1 có nhờ công chứng viên soạn thảo trên cơ sở ý kiến chủ quan của bà T1. Bố mẹ bà T1 đã ký vào 02 Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng C. Đây là lỗi của bà T1 không liên quan gì đến Văn phòng C1 Chi nhánh VPĐKĐ thị xã S. Bà T1 không yêu cầu Văn phòng công chứng phải bồi thường cho bà T1 hay người thứ ba.

Bà T1 là người đi làm hồ sơ sang tên GCNQSD đất và cũng như giấy tờ hợp 02 thửa đất sau khi có GCNQSD đất mang tên bà T1.

Nay bố mẹ bà T1 khởi kiện bà T1 thừa nhận bà T1 có sai khi làm các thủ tục tặng cho, cấp GCN Quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số 86, tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L sang tên bà T1, thửa đất này thực tế bố mẹ bà T1 cho em trai bà T1 là anh Nguyễn Tuấn A1.

Vì vậy bà T1 đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai: Ông Hoàng Công P trình bày:

Hồ sơ tặng cho từ hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L cho bà Nguyễn Thúy T1 (diện tích 141,7m^2):

- Ngày 12/09/2023, hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L được UBND thị xã S cấp 01 Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành DL 403320, diện tích 141,7m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.

- Ngày 27/6/2024, bà Nguyễn Thúy T1 nộp hồ sơ Đăng ký biến động quyền sử dụng đất do nhận tặng cho của hộ ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 307 được lập tại Văn phòng C ngày 26/6/2024.

- Ngày 04/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S đã ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính số 533/PCTTĐC gửi C2 xác định nghĩa vụ tài chính.

- Ngày 11/7/2024, bà Nguyễn Thúy T1 đã hoàn thành hồ sơ nghĩa vụ tài chính và nộp lại cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã S.

- Ngày 15/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DO 754788 cho bà Nguyễn Thúy T1.

Hồ sơ tặng cho từ ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thúy T1 (diện tích 130,6m^2):

- Ngày 16/10/2023, ông Nguyễn Văn T được UBND thị xã S cấp 01 Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành DL 403735, diện tích 130,6m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.

- Ngày 27/6/2024, bà Nguyễn Thúy T1 nộp hồ sơ Đăng ký biến động quyền sử dụng đất do nhận tặng cho của hộ ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 308 được lập tại Văn phòng C ngày 26/6/2024.

- Ngày 04/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S đã ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính số 532/PCTTĐC gửi C2 xác định nghĩa vụ tài chính;

- Ngày 11/7/2024, bà Nguyễn Thúy T1 đã hoàn thành hồ sơ nghĩa vụ tài chính và nộp lại cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã S;

- Ngày 15/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DO 754787 cho bà Nguyễn Thúy T1.

Hồ sơ hợp thửa đất của bà Nguyễn Thúy T1:

- Ngày 16/7/2024, bà Nguyễn Thúy T1 nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành DO 754788 và DO 754787.

- Ngày 26/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ đã thực hiện kiểm tra và đo đạc thửa đất đề nghị hợp thửa của công dân.

- Ngày 02/8/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp Giấy chứng nhận số DO 754965, diện tích 272,3m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác mang tên bà Nguyễn Thúy T1 (do hợp thửa đất).

Sau kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã S có ý kiến như sau:

- Hồ sơ đăng ký biến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất: Đảm bảo điều kiện thực hiện các quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013; thành phần hồ sơ và trình tự giải quyết hồ sơ đảm bảo theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ;

- Hồ sơ Hợp thửa đất: Đảm bảo quy định theo Điều 3 và Điều 10 Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C, ông Phan Tiến H trình bày:

Ngày 26/6/2024, Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L, yêu cầu văn phòng làm thủ tục liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất. Tại trụ sở Văn phòng, người tặng cho và người nhận tặng cho đã cung cấp cho Văn phòng công chứng tất cả các giấy tờ theo quy định: GCNQSD đất, CCCD, giấy đăng ký kết hôn và giấy khai sinh. Khi nhân viên nghiệp vụ kiểm tra, đối chiếu thấy các giấy tờ đều hợp pháp, đầy đủ, đã soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 141,7 m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số DL 403320, số vào sổ GCN: CH00351 do UBND thị xã S cấp ngày 12/9/2023, tờ bản đồ 34, thửa số 86 cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L. Sau khi soạn thảo xong, Văn phòng đã đưa cho các bên đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng trước khi ký và điểm chỉ, sau đó công chứng viên ký, phát hành hồ sơ.

Văn phòng C khẳng định trình tự, thủ tục công chứng đảm bảo đúng nguyên tắc theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A1 trình bày: Nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành. Trước phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, bà Nguyễn Thị D sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L được công chứng theo văn bản số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C.

- Tuyên huỷ GCNQSD đất số: DO 754965 số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp GCN ngày 02/8/2024 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thúy T1 theo quy định của pháp luật.

- Phục hồi GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm giải quyếtvụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 123, 457, 459, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L:

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L.

+ Tuyên vô hiệu văn bản công chứng số 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L: Tuyên huỷ GCNQSD đất số DO 754965, số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp GCN ngày 02/8/2024 mang tên bà Nguyễn Thúy T1. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số:

DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L và tuyên vô hiệu văn bản công chứng số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C.

- Tuyên huỷ GCNQSD đất số: DO 754965 số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp GCN ngày 02/8/2024 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thúy T1 theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L được công chứng theo văn bản số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C.

- Tuyên huỷ GCNQSD đất số: DO 754965 số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp ngày 02/8/2024 cho bà Nguyễn Thúy T1.

- Phục hồi GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L.

Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/6/2024 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L và bà Nguyễn Thúy T1 được công chứng theo văn bản số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C.

[2.1] Về hình thức

Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"*.

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"*.

Như vậy hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/6/2024 được công chứng theo văn bản số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD của Văn phòng C giữa ông T, bà L và bà T1 là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về chủ thể:

Nguyên đơn cho rằng, do tin tưởng chị Nguyễn Thúy T1 là con mình, nguyên đơn không đọc kỹ Hợp đồng tặng cho dẫn đến việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ 34 cho bà Nguyễn Thúy T1.

Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 403735 số vào sổ cấp GCN: CH 00372 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/10/2023 cấp cho ông Nguyễn Văn T, thửa đất số: 85 tờ bản đồ số 34, diện tích 130,6 m2.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L, thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34, diện tích 141,7 m2.

Ngày 12/11/2023, ông T, bà L lập biên bản phân chia đất, trong đó thống nhất tặng cho thửa đất số 85, tờ bản đồ 34, diện tích 130,6 m2 cho chị Nguyễn Thúy T1; tặng cho thửa đất số 86, tờ bản đồ 34, diện tích 141,7 m2 cho anh Nguyễn Tuấn A1. Biên bản phân chia đất có chữ ký, ghi rõ họ tên của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L, anh Nguyễn Tuấn A1, chị Nguyễn Thúy T1.

Ngày 26/6/2024, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ 34, diện tích 141,7 m2 cho bà Nguyễn Thúy T1. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 307, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ theo biên bản thỏa thuận phân chia đất ngày 12/11/2023, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 34 ông T, bà L đã thống nhất tặng cho anh Nguyễn Tuấn A1. Việc chị T1 và ông T, bà L lập hợp đồng tặng cho ngày 26/6/2024 là đi ngược lại với ý chí của ông T, bà T1. Lời khai của ông T, bà T1 về việc bị bà T1 lừa dối là có căn cứ. Tại bản tự khai ngày 18/02/2025 và tại phiên họp hòa giải ngày 11/4/2025, bà T1 cũng thừa nhận ý chí của ông T, bà L tại biên bản phân chia đất ngày 12/11/2023, thừa nhận có lừa dối ông T, bà L ký hợp đồng tặng cho ngày 26/6/2024 và đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/6/2024.

Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/6/2024 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L với bên nhận tặng cho bà Nguyễn Thúy T1 được giao kết do bà Nguyễn Thúy T1 đã có hành vi lừa dối ông T, bà L, làm cho ông T, bà L hiểu sai về nội dung hợp đồng. Căn cứ Điều 127 Bộ luật dân sự, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/6/2024 vô hiệu do bị lừa

dối. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng theo văn bản số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 754965, số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp ngày 02/8/2024 cho bà Nguyễn Thúy T1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 754965 được cấp cho bà Nguyễn Thúy T1 đối với thửa số 91, tờ bản đồ số 34. Thửa số 91 được hợp từ 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 754788 và DO 754787 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp ngày 15/7/2024. Xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 754788 được ban hành trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/6/2024. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 754965, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 754788 là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phục hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403320 do UBND thị xã S cấp ngày 12/9/2023 cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L, thửa số 86, tờ bản đồ số 34: Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử trong vụ án này. Sau khi bản án có hiệu lực, đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan.

[4] Về án phí

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 127, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Diệu L về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 141,7m2 đất trồng cây hàng năm khác tại tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSD đất số:

DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L được công chứng theo văn bản số: 307 quyển số 01/2024/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/6/2024 của Văn phòng C;

- Tuyên huỷ GCNQSD đất số: DO 754965 số vào sổ cấp GCN CN 00524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp GCN ngày 02/8/2024 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thúy T1 theo quy định của pháp luật;

- Tuyên huỷ GCNQSD đất số: DO 754788 số vào sổ cấp GCN CN 00512 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cấp GCN ngày 15/7/2024 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thúy T1 theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án phục hồi GCNQSD đất số: DL 403320 số vào sổ cấp GCN: CH 00351 do UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 12/9/2023 thể hiện thửa đất số: 86 tờ bản đồ số 34 cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Diệu L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000016 ngày 10/02/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Bị đơn bà Nguyễn Thúy T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

"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:
- VKSND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh Lào Cai ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Văn Nghĩa