

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày 21- 5 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa;
2. Bà Nguyễn Thị Vân Khanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 426/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/QĐST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ C, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp H, thị trấn B, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị Th, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 14, đường E, khu phố N, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số chứng thực 216 quyền số 01/2018-SCt/CK,ĐC). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Võ Trần Ngọc Ph, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 132/6A, khu phố C, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng C tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số 30/7 đường C, khu phố Đ, phường B, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Vương Thị B, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 75/12 khu phố T, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 11 năm 2018, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn là bà Hứa Thị Th trình bày:*

Ông Võ C và bà Võ Trần Ngọc Ph có quan hệ là cha con. Vào ngày 06/8/2010, tại Văn phòng C tỉnh Bình Dương ông C ký Hợp đồng tặng cho bà Võ Trần Ngọc Ph quyền sử dụng đất có diện tích 178,3m², thuộc 1 phần thửa đất số 20E, tờ bản đồ số 04, trong tổng diện tích 720m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 5685 QSDĐ/CNTĐH do UBND huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ An) cấp cho ông Võ C ngày 07/01/2004. Hợp đồng có số công chứng 1989, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Từ ngày ký Hợp đồng đến nay bà Võ Trần Ngọc Ph không tiến hành thủ tục đăng bộ để cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất ông Võ C đã tặng cho, đất hiện nay vẫn đang do ông Võ C quản lý sử dụng. Cùng với việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ph, ông C đã chuyển nhượng bằng giấy tờ tay đối với phần diện tích đất còn lại cho 1 số người. Hiện nay, ông C muốn làm thủ tục sang tên cho những người nhận chuyển nhượng này thì gặp khó khăn do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ph chưa được thực hiện. Sở dĩ có khó khăn đó là do khi ký hợp đồng tặng cho ông C không xác định rõ vị trí đất trong hợp đồng nên ông C không thể thực hiện việc tách thửa cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông sau này.

Nhận thấy quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa đất bị ảnh hưởng nghiêm trọng, ông C đã liên lạc với bà Ph để yêu C hủy hợp đồng tặng cho nhưng hiện nay bà Ph đi đâu và làm gì gia đình cũng không biết, không liên lạc được.

Nay ông C khởi kiện yêu C Tòa án Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1989, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGA được phòng công chứng số 02 công chứng ngày 06/8/2010 ký giữa ông Võ C và bà Võ Trần Ngọc Ph.

Phần diện tích đất ông C tặng cho bà Ph là tài sản riêng của ông C, ông C nhận chuyển nhượng trước khi kết hôn với bà Vương Thị B và lập hợp đồng tặng cho bà Ph sau khi đã ly hôn với bà B nên bà B không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phần diện tích đất này. Trong hợp đồng tặng cho tại phần chứng thực của Phòng công chứng có đề tên bà Vương Thị B là do có sự nhầm lẫn chứ thực tế tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho không có mặt bà B và bà B cũng không ký tên trong Hợp đồng này.

- *Đối với bị đơn bà Võ Trần Ngọc Ph:* Bà Võ Trần Ngọc Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để cung cấp bản tự khai, tài liệu, chứng cứ của vụ án, triệu tập tham gia tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu C khởi kiện của nguyên đơn ông Võ C, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 28/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C tỉnh Bình Dương trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1989, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 06/8/2010 được thực hiện tại trụ sở Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương giữa bên tặng cho là ông Võ C với bên nhận tặng cho là bà Võ Trần Ngọc Ph. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Ông Võ C và bà Võ Trần Ngọc Ph đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Quyền sử dụng đất ông C tặng cho bà Ph không bị cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Dương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị B, Tòa án đã tiến hành xác minh địa chỉ nhưng địa phương xác nhận tại địa phương không tồn tại địa chỉ như Tòa án xác minh. Vì vậy, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà B theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy: sau khi ông C ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ph nhưng bà Ph đã không tiến hành việc làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất vì vậy bà Ph đã vi phạm nghĩa vụ của người được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 725 Bộ luật dân sự năm 2005 nên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa ông Võ C và bà Võ Trần Ngọc Ph được Phòng C tỉnh Bình Dương công chứng số 1989, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được công bố tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Võ Trần Ngọc Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 03/5/2019 và 21/5/2019 nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 28/3/2019. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Đối với bà Vương Thị B, sinh năm 1977, có đăng ký kết hôn với ông Võ C theo giấy chứng nhận kết hôn số 147/KH.05 quyển số 01 do UBND xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) cấp ngày 10/5/2005. Ngày 25/11/2009 ông C, bà B ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 158/2009/QĐST-HNGĐ. Ngày 06/8/2010, ông C ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ph, tại phần chứng thực có tên bà Vương Thị B nhưng bà B không ký tên trong hợp đồng này nên Tòa án đưa bà Vương Thị B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn cung cấp cho Tòa án địa chỉ cư trú trước đây của bà B là 75/12 ấp T, xã T, huyện Dĩ An (nay là khu phố T, phường T, thị xã Dĩ An) tỉnh Bình Dương; Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an phường, kết quả xác minh: tại khu phố T, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương không có số nhà 75/12; ngày 25/3/2019 Tòa án đã ra thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ số 45/2019/TB-TS để yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ của bà B nhưng nguyên đơn xác định ngoài địa chỉ đã cung cấp cho Tòa án thì nguyên đơn không biết địa chỉ nào khác của bà B. Vì vậy, Tòa án không tiến hành triệu tập được bà B tham gia tố tụng trong vụ án này. Trường hợp bà B nhận thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng thì bà B được quyền khởi kiện thành một vụ án khác để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Ngày 06/8/2010, tại Phòng C Bình Dương ông Võ C và bà Võ Trần Ngọc Ph ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nội dung: Bên a (bên tặng cho – ông Võ C) đồng ý tặng cho bên B (bên được tặng cho – bà Võ Trần Ngọc Ph) một phần quyền sử dụng đất có diện tích là 178,3m², mục đích sử dụng: 95.5m² ONT + 82.8m² CHN, thuộc thửa 1649-tờ bản đồ 4TDH1; thửa mới 4849 theo bản trích đo địa chính thửa đất do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Dĩ An lập ngày 13/5/2010. Giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng; Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về trách nhiệm nộp thuế, phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng và cam đoan của các bên.

[3] Xét, ông Võ C là người quản lý, sử dụng phần diện tích đất 720m² thuộc thửa đất số 20E, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 5685 QSĐĐ/CN.TĐH, đất tọa lạc khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, nguồn gốc đất là do ông C nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn H và được UBND huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ

An), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2004. Do không có nhu cầu sử dụng hết diện tích nên đến ngày 06/8/2010 ông C đã tặng cho lại con gái mình là bà Võ Trần Ngọc Ph một phần diện tích là 178,3m² (trong đó có 95.5m² ONT và 82.2m² CHN) trong tổng diện tích 720m².

Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Ph là sự tự nguyện, không bị ai ép buộc hoặc lừa dối và đã được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng tỉnh Bình Dương nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Ph đã tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 689 và 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng bà Ph đã không thực hiện nghĩa vụ của mình là tiến hành làm thủ tục sang tên để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích ông C đã tặng cho, ông C đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu bà Ph thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất nhưng bà Ph vẫn không thực hiện. Như vậy, bà Ph đã vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng là “Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật” và vi phạm quy định tại Điều 725 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của người được tặng cho quyền sử dụng đất nên việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Ph chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 692 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Vì vậy, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng tỉnh Bình Dương công chứng số 1989 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/8/2010 giữa ông Võ C với bà Võ Trần Ngọc Ph là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ký giữa ông Võ C với bà Võ Trần Ngọc Ph, được Phòng Công chứng tỉnh Bình Dương công chứng số 1989 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/8/2010 nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ C về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 06/8/2010 giữa ông Võ C với bà Võ Trần Ngọc Ph.

Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng C tỉnh Bình Dương công chứng số 1989, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 giữa ông Võ C với bà Võ Trần Ngọc Ph.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Trần Ngọc Ph phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Trả lại cho ông Võ C số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0027886 ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Dĩ An (1);
- CC THADS thị xã Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Trần Thị Kim Hoa