TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2022/DS-ST
Ngày: 21-4-2022
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 HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn;

2. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Bé - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm: 1931 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 144, đường số 538, tổ 4, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bia: Luật sư Phạm Văn Th, sinh năm: 1972 (Có mặt)-Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Đ (Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Tô Thị C, sinh năm: 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 85, đường số 538, tổ 4, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Tô Thị L, sinh năm: 1955 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 246A đường B, tổ 5, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Tô Thị Đ, sinh năm: 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 998/11 Tỉnh lộ 15, tổ 4, ấp Ch, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Tô Thị L1, sinh năm: 1962 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 51 đường Ph, tổ 5, khu phố 3, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Tô Hồng Tr, sinh năm: 1965 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường B, tổ 5, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Tô Hồng H, sinh năm: 1967 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 246B đường B, tổ 5, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Tô Hồng Ph, sinh năm: 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 34 đường B, tổ 5, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Tô Hồng Đ1, sinh năm: 1973 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường B, tổ 4, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Văn phòng công chứng Ng.

Địa chỉ: Số 494 Tỉnh lộ 8, ấp 3, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ng-Trưởng Văn phòng (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 02/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị B trình bày:*

Bà và chồng là ông Tô Văn U, sinh năm: 1927, chết năm: 2019 chung sống với nhau từ trước năm 1975, vợ chồng bà có với nhau 08 người con, gồm:

1/ Tô Thị L, sinh năm : 1955.

2/ Tô Thị C, sinh năm: 1958.

3/ Tô Thị Đ, sinh năm : 1960.

4/ Tô Thị L1, sinh năm : 1962.

5/ Tô Hồng Tr, sinh năm : 1965.

6/ Tô Hồng H, sinh năm : 1967.

7/ Tô Hồng Ph, sinh năm : 1969.

8/ Tô Hồng Đ1, sinh năm : 1973.

Trong quá trình chung sống, vợ chồng bà tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích là 16.534 m^2, thuộc các thửa đất số 164, 164-1, 152, 55, 54, 53, 52, 51, 34, 35, 36, 37, 38, tờ bản đồ số 17, Bộ địa chính xã Nh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 09/QSDĐ ĐG, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/04/2004 cho chồng bà. Trên đất có căn nhà cấp 4 vợ chồng bà xây dựng từ năm 1975 tồn tại cho đến nay.

Ngày 17/11/2006, chồng bà lập Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất đối với phần đất gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 12.053m^2, thuộc thửa đất số 164, hợp đồng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nh, huyện Củ Chi chứng thực số 96, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Hợp đồng này bà không có ký, không hay biết và cũng không đồng ý. Ông Đ1 đã kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00610/05 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2006, diện tích là: 5.370m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 (tài liệu bản đồ số), Bộ địa chính xã Nh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00611/05 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2006, diện tích là: 6.490m^2, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 (tài liệu bản đồ số), Bộ địa chính xã Nh.

Vì không đồng ý với việc chồng bà tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đức mà không có sự đồng ý của bà, bà đã khởi kiện ông Đ1 ra Tòa án nhân dân huyện C vào năm 2016, sau khi được Tòa án nhân dân huyện C hòa giải, bà và ông Đ1 đã thỏa thuận như sau: Quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 ông Đ1 trả lại cho bà, còn quyền sử dụng đất có diện tích 6.490m^2 ông Đ1 trả lại cho bà 780m^2 (trên đất có 05 ngôi mộ để làm đất thổ mộ). Ngày 11/10/2016, tại Văn phòng Công chứng Tr, ông Đ1 lập Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất số công chứng: 03406/HĐ-TAQSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) tặng cho bà phần đất có diện tích 5.370m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 (tài liệu bản đồ số), Bộ địa chính xã Nh, số công chứng số 03406, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD, năm 2018 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 955616, số vào sổ cấp GCN CS 05823 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/04/2018, hồ sơ làm giấy tờ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không có đi làm mà con gái bà là bà Tô Thị C tự ý đi làm và cũng là người nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C.

Trong khoảng thời gian bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 thì bà C đem bà về nhà của bà C để ở nhưng bà không ngờ bà bị bà C giam giữ như ở tù, không được gặp bất kỳ ai ngoài bà C, ngay cả khi chồng bà chết vào năm 2019, bà C cũng không cho bà về nhà để tang và lo đám tang cho chồng, bà C cũng không về chịu tang cha. Toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất do bà đứng tên bà C cũng chiếm giữ luôn, bà C nói với bà làm việc gì thì phải làm việc đó, sau này bà mới biết bà C lừa bà ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/4/2018 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 cho bà C mà khi ký bà không biết là giấy tờ gì, Hợp đồng này được ký ngày 05/4/2018, chỉ sau ngày bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 ngày. Ngày 05/4/2018, bà C nói chở bà đi lãnh tiền tiết kiệm nhưng chở bà đi đâu bà không biết, bà C kêu ký tên, lăn tay thì bà ký, bà không lãnh được tiền gì.

Sau khi trốn được về nhà, những người con còn lại của bà hỏi giấy tờ đất đai đâu và các con tự điều tra thu thập được thì mới biết là ngày 05/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Ng, giữa bà và bà C có lập Hợp đồng tặng cho, đối tượng là tặng cho phần đất có diện tích 5.370m^2 (trong đó đất ở có diện tích 99m^2, đất trồng cây lâu năm 5.271m^2), Bộ địa chính xã Nh, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18. Bà không ngờ bà C có âm mưu chiếm đoạt tài sản của vợ chồng bà bằng cách giam giữ bà, rõ nhất là ngày 04/04/2018 bà được người có thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngay ngày hôm sau là ngày 05/04/2018 bà C đã chở bà đi làm Hợp đồng tặng cho. Hợp đồng này bà hoàn toàn bị lừa dối, bị ép buộc, không tự nguyện, không minh mẫn và sáng suốt khi ký, không có đứa con nào khác đi cùng, tuổi bà đã lớn, sức khỏe yếu, không biết

chữ, bà không có nghe ai đọc lại, không ghi bất kỳ chữ nào trong Hợp đồng, các con của bà và ông U cũng không hay biết gì về việc cho tặng quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 là tài sản chung của vợ chồng bà có được trong thời kỳ hôn nhân, bà đã quản lý sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Trên quyền sử dụng đất có căn nhà của vợ chồng bà có diện tích khoảng 100m^2 được xây dựng từ năm 1975 cho đến nay, có các loại cây trồng lâu năm như cây ăn trái, cây cao su, hàng rào xung quanh nhà và toàn bộ khuôn viên là tài sản chung của vợ chồng bà, bà C không quản lý sử dụng ngày nào. Nếu bà C trả lại đất cho bà, bà đồng ý chia cho 08 người con mỗi người một phần trong tổng diện tích đất 5.370m^2. Khi làm đơn khởi kiện, do không hiểu biết nên bà đề nghị Tòa án nhân dân Củ Chi giải quyết yêu cầu sau:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 001237/HĐGD-HĐTC, được lập ngày 05/04/2018 tại Văn phòng Công chứng Ng;

2/ Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 03406, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2016 tại Văn phòng Công chứng Tr;

3/ Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa ông U và ông Đ1 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nh, huyện C chứng thực số 96, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/11/2006;

4/ Yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật phần đất có diện tích 5.370m^2, bà yêu cầu được chia phần đất có diện tích là 2.983,33m^2 (có 99 m^2 đất ở nông thôn), trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 100m^2 và toàn bộ cây trồng lâu năm;

5/ Yêu cầu bà C trả lại cho bà lại cho quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà rút lại 04 yêu cầu, chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 001237/HĐGD-HĐTC, được lập ngày 05/04/2018 tại Văn phòng Công chứng Ng và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

** Tại các bản tự khai ngày 08/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Tô Thị C trình bày:*

Ngày 11/10/2016 tại Văn phòng công chứng Tr, em bà là ông Tô Hồng Đ1 lập Hợp đồng tặng cho mẹ bà là bà Trần Thị B quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 316040, số vào sổ cấp GCN H00610/05 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2006 cho ông Đ1, Hợp đồng tặng cho có số công chứng 03406, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 04/4/2018, mẹ bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 955616, số vào sổ cấp GCN CS 05823 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, bà là người được mẹ bà ủy quyền đi nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng đăng ký đất đai chi

nhánh huyện C. Trước đó mẹ bà cũng đã nói với bà là sẽ tặng cho bà phần đất có diện tích 5.370m^2.

Ngày 05/4/2018, tại Văn phòng công chứng Ng, mẹ bà làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 cho bà theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC ngày 05/4/2018, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 633187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07544 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/7/2019.

Năm 2018 bà đón mẹ bà về sống chung với bà và chăm lo cho mẹ đầy đủ, do bà bận đi làm nên mỗi khi ra khỏi nhà, bà phải khóa cửa cổng lại vì mẹ bà đã già yếu, mẹ ở nhà một mình bà không yên tâm, bà không giam cầm mẹ như lời mẹ trình bày, khi cha bà mất, mẹ bà vì giận những người con khác nên không về, bản thân bà bị các anh chị em khác cô lập, có những nỗi niềm khó nói nên cũng không về chịu tang cha được, không phải bà không cho mẹ mình về chịu tang chồng. Đến khoảng tháng 02/2020, mẹ bà chuyển đến nhà em bà là ông Tô Hồng H để ở, bà có gọi điện cho ông H để xác nhận việc này và bà có gọi điện báo cho Trưởng ấp để xác nhận mẹ bà chuyển đi.

Sau khi mẹ bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, bà không quản lý sử dụng đất vì các anh chị em khác trong gia đình bà có những hành vi không đúng với bà, riêng căn nhà xây dựng trên đất là nhà của cha mẹ bà sinh sống từ trước đến nay, bà vẫn đồng ý để mẹ bà sinh sống cho đến cuối đời. Bà không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà vì mẹ bà đã tự nguyện cho bà phần đất trên khi mẹ còn sống với bà, không ai ép mẹ. Bà không đồng ý với 02 yêu cầu khởi kiện của mẹ nhưng bà đề nghị Tòa án cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại các bản tự khai đề ngày 10/6/2020, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị L, Tô Hồng Tr, Tô Hồng H và Tô Hồng Đ1 trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Trần Thị B.

** Tại các bản tự khai đề ngày 10/6/2020 và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị L, Tô Hồng Tr, Tô Hồng H và Tô Hồng Đ1 trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Trần Thị B. Quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 do cha mẹ tạo lập nhưng các tài sản trên đất gồm nhà cửa, cây trồng là của các anh chị em trong gia đình cùng đóng góp phụ cha mẹ tạo lập.

** Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 13/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Ng -có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Ng-Trưởng Văn phòng trình bày:*

Ngày 05/4/2018, Văn phòng công chứng Ng có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 tại xã Nh, huyện C với nội dung bà Trần Thị B tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 cho bà Tô Thị C.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quy trình tiếp nhận và giải quyết công chứng hợp đồng như sau:

- Tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng, yêu cầu các bên cung cấp giấy tờ về nhân thân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi xem xét thấy hồ sơ hợp lệ và đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật, công chứng viên tiến hành soạn thảo hợp đồng. Trước khi tiến hành công chứng hợp đồng, công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng này và cũng tiến hành tra cứu ngăn chặn trên trang thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp không thấy có dấu hiệu tài sản bị ngăn chặn.

- Các bên tham gia hợp đồng đã đọc, nghe công chứng viên đọc và giải thích toàn bộ bản thảo và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng.

- Các bên khẳng định việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

- Trước khi các bên ký và điểm chỉ vào 03 (Ba) bản hợp đồng chính thức, Công chứng viên đã hỏi kỹ các bên một lần nữa và các bên trả lời là đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật của các bên.

Như vậy Công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch, đã tận tình giải thích lại toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng này. Vì lý do bận công tác, đại diện Văn phòng công chứng Ng xin phép được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử vụ án.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:**

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015:

+ Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định;

+ Hội đồng xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nhưng việc vi phạm này là có nguyên nhân khách quan do tình hình dịch bệnh Covid-19 và không làm thay đổi bản chất của vụ án;

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định.

+ Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn là bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC ngày 05/4/2018, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Ng. Qua xem xét nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở khẳng định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC được xác lập ngày 05/4/2018, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Ng. Ngày 02/3/2020, bà Bia nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, như vậy việc khởi kiện của bà Bia là phù hợp với quy định của pháp luật về thời hiệu theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về tính pháp lý của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC được xác lập ngày 05/4/2018:

[3.1] Các đương sự đã thống nhất các nội dung sau: Quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn lei62n với đất số CO 633187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07544 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/7/2019 cho bà Tô Thị C có nguồn gốc do vợ chồng bà Trần Thị B và ông Tô Văn U tạo lập, trên đất có 01 căn nhà, một số công trình phụ cũng như cây trồng khác, quyền sử dụng đất này được ông U tặng cho con trai là ông Tô Hồng Đ1 vào năm 2006, ông Đ1 tặng cho lại cho bà B vào năm 2016, bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018, bà B tặng cho lại bà C vào năm 2018 và bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019, hiện bà C không phải là người quản lý, sử dụng đất mà bà B là người quản lý, sử dụng đất và sống cùng con trai là ông Tô Hồng Ph. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần chứng minh quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị B đã rút yêu cầu khởi kiện tại các mục 2, 3, 4 và 5. Việc rút yêu cầu của bà B là hoàn toàn tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử xét đình chỉ các yêu cầu này.

[3.2] Về hình thức của hợp đồng:

Quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 được ông Tô Hồng Đ1 tặng cho lại cho bà B, bà B đã kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào ngày 04/4/2018, như vậy kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 là tài sản riêng của bà B và bà B có

quyền định đoạt tài sản này theo quy định tại Điều 158 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC được xác lập ngày 05/4/2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Ng, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, như vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên về mặt hình thức đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 457, Điều 459 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy trình công chứng quy định tại Điều 40, Điều 42, Điều 46, Điều 48 và Điều 49 của Luật công chứng năm 2014.

[3.3] Về nội dung của hợp đồng:

Hội đồng xét xử xét trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận trước khi xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018 thì trên đất đã có căn nhà cấp 4 được xây kiên cố là nơi ở duy nhất của bà Trần Thị B, hiện bà B đang sống cùng con trai là ông Tô Hồng Ph, tuy nhiên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018 lại thể hiện quyền sử dụng đất 5.370m^2 được tặng cho không có tài sản gắn liền với đất. Do đó ngay từ thời điểm giao kết Hợp đồng bà C là bên được tặng cho đã biết trước trên phần đất tặng cho có căn nhà, các công trình kiến trúc khác cũng như cây trồng. Tại Khoản 3 Điều 6 của Hợp đồng tặng cho thể hiện: *"Hai bên cùng cam đoan xác nhận: Tình trạng pháp lý, đặc điểm, hiện trạng của quyền sử dụng đất được tặng cho trong thực tế đúng như đã mô tả trong Hợp đồng và cùng tự chịu trách nhiệm về việc đối tượng của Hợp đồng này là có thật, đang tồn tại và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định",* như vậy việc các bên cam kết là không đúng quy định Khoản 5 Điều 40 của Luật công chứng năm 2014: "*…Trường hợp có căn cứ hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ….hoặc đối tượng của hợp đồng chưa được mô tả .. hoặc theo đề nghị…công chứng viên tiến hành xác minh…nếu không sửa chữa có quyền từ chối..*" nhưng đây không phải là lỗi của Công chứng viên do các bên yêu cầu công chứng hợp đồng không đề nghị Công chứng viên xác minh, giám định lại, Hợp đồng sau khi được ký không được giao cho bên tặng cho là bà B để bà tự nghiên cứu trước khi đi thực hiện việc chuyển đổi, sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bà Ccũng xác nhận do mẹ bà già yếu nên các bản chính của Hợp đồng tặng cho sau khi được ký kết bà là người cất giữ.

Xét quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 (số nhà 144), theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thì căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole có la phông, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic, phía sau căn nhà cấp 4 là nhà bếp có mái hiên lợp tole, nền gạch tàu, trước căn nhà cấp 4 là mái hiên tole, cột bê tông, nền gạch vỉa hè. Công trình này không được ghi vào Khoản 3 Điều 1 về mục "Công trình xây dựng khác" của Hợp đồng, hiện bà B vẫn đang sinh sống ở đây, riêng bà C từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (năm 2019) cho đến nay không sinh sống, như vậy việc chuyển giao tài sản trên đất chưa được các bên thực hiện, hơn nữa khi lập Hợp đồng tặng cho trên, quyền sử dụng đất và căn nhà tọa lạc trên đất còn có ông Tô Hồng Ph sinh sống nhưng ông Ph không biết

việc tặng cho này, trường hợp khi bà B mất, căn nhà nêu trên tồn tại thì vẫn phải xét đến quyền của người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là các ông, bà Tô Thị L, Tô Thị Đ, Tô Thị L1, Tô Hồng Tr, Tô Hồng H, Tô Hồng Ph, Tô Hồng Đ1 và Tô Thị C. Do vậy hợp đồng này nếu không hủy bỏ thì không thể thực hiện được do vi phạm Khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Trường hợp ngay từ khi ký kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng bị vô hiệu"*.

Trên cơ sở những nhận định và phân tích nêu trên, căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*". Xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bia về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC được xác lập ngày 05/4/2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Ng, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD. Do bà B chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho, không tranh chấp các tài sản có trên quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xét giá trị của các tài sản này.

Theo Khoản 2, Khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì: *"…2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận… 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"*. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Về kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC được xác lập ngày 05/4/2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Ng, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C cũng không có giá trị pháp lý.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do vậy khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố

tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2 cho bà Trần Thị B hoặc cập nhật biến động sang tên bà Trần Thị B theo quyết định của Bản án trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C.

[5] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp nguyên đơn là bà Trần Thị B tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

[6] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[7] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 12 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, bị đơn là bà Tô Thị C phải chịu án phí không có giá ngạch đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, tuy nhiên do bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên không phải nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 457, Điều 459, Điều 502, Điều 118, Điều 131 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 40, Điều 42, Điều 46, Điều 48 và Điều 49 và Điều 52 của Luật công chứng năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị B.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001237/HĐGD-HĐTC được xác lập ngày 05/4/2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Ng, số công chứng 001237, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 cho bà Trần Thị B hoặc cập nhật biến động sang tên bà Trần Thị B theo quyết định của Bản án trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C. Quyền sử dụng đất nêu trên tọa lạc tại số 144, đường số 538, tổ 4, ấp X, xã Nh, huyện C.

Ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật, buộc bà Tô Thị C phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18 cho bà Trần Thị B hoặc trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động sang tên bà Trần Thị B theo quyết định của Bản án trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị C.

Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật, nếu bà Tô Thị C không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 633187, số vào sổ cấp GCN CS07544, ngày 01/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Thị Cúc cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì bà Trần Thị B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện sau của nguyên đơn là bà Trần Thị B:

2.1. Yêu cầu bà Tô Thị C trả lại cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 5.370m^2;

2.2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 03406, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2016 tại Văn phòng Công chứng Tr giữa bà Trần Thị B và ông Tô Hồng Đ1;

2.3. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa ông Tô Văn U và ông Tô Hồng Đ1 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nh, huyện C chứng thực số 96, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/11/2006;

2.4. Yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật phần đất có diện tích 5.370m^2. Bà yêu cầu được chia phần đất có diện tích là 2.983,33m^2 (có 99 m^2 đất ở nông thôn), trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 100m^2 và toàn bộ cây trồng lâu năm thuộc

thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại số 144, đường số 538, tổ 04, ấp X, xã Nh, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) bà Tô Thị C không phải chịu do bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí.

Trường hợp bản án 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 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.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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