

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 22/2022/DS-ST

Ngày: 14/7/2022

“V/v Tuyên bố hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất vô hiệu;
Hủy GCNQSDĐ”;

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiệu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Nông

Bà Nguyễn Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham dự phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy GCNQSDĐ”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXX-ST ngày 06 tháng 6 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐ-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Trương N, sinh năm 1953; vắng mặt.

Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1956; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Văn Ph, xã Tr, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Anh Lê Trương N1, sinh năm 1994; có mặt.

Địa chỉ: Thôn Văn Ph, xã Tr, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Chị Nguyễn Thị Quỳnh Th, sinh năm 1996; vắng mặt.

ĐKHKT: Thôn Văn Ph, xã Tr, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi ở hiện nay: Thôn Q, xã X, huyện Th, tỉnh Thanh Hóa (Chị Th sống cùng bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Văn C và bà Đàm Thị Th).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Địa chỉ: Thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hoá.

3.2. Ủy ban nhân dân xã Tr, huyện H; vắng mặt.

Địa chỉ: thôn 1, xã Tr, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

3.3. Văn phòng Công chứng H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Tiến H - Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 24, phố Đ, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hoá.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2021 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn là ông Lê Trương N và bà Phạm Thị Nh trình bày:*

Ông Lê Trương N bà Phạm Thị Nh có khối tài sản là 200m² đất ở, thửa đất số 203, tờ bản đồ số 44 (199596-9-a) bản đồ địa chính xã Tr lập năm 2015 (tương ứng lô 82a mặt bằng quy hoạch số 26/MBQH-UBND ngày 25/9/2008 của UBND huyện H, thửa số 193, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1996, đã được UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 075043 ngày 01/6/2016 mang tên ông Lê Trương N và bà Phạm Thị Nh, địa chỉ thửa đất: Thôn 6 (nay là thôn V), xã Tr, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 23/5/2019, ông Lê Trương N bà Phạm Thị Nh đã tặng cho anh Lê Trương N1 và chị Nguyễn Thị Quỳnh Th (anh N1 là con trai và chị Th là con dâu của ông N và bà Nh) toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số CĐ 075043 do UBND huyện H cấp ngày 01/6/2016 và tài sản trên đất là ngôi nhà có diện tích 30m². Hợp đồng tặng cho được lập tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Thanh Hóa. Điều kiện bên tặng cho đặt ra đối với bên được tặng cho: “Bên tặng cho còn sống là bên được tặng cho phải nuôi dưỡng, ốm là phải chăm sóc, chết là phải chôn cất chu đáo”. Và bên được tặng cho đã nhận lời và không từ chối việc nhận tài sản được tặng cho. Ngày 04/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa đã cấp Giấy CNQSDĐ số CR 901039, số vào sổ cấp: CH 05104 mang tên Lê Trương N1 và Nguyễn Thị Quỳnh Th.

Sau khi nhận tài sản được tặng cho là nhà đất của vợ chồng ông N, thì vợ chồng anh Năm chị Th mâu thuẫn dẫn đến ly hôn. Ngày 20/10/ 2021 Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự giữa chị Nguyễn Thị Quỳnh Th và anh Lê Trương N1.

Ông N bà Nh có một thửa đất duy nhất, mục đích tặng cho anh Năm chị Th là để anh N1 chị Th nuôi dưỡng, chăm sóc ông bà khi ốm đau và lo mai táng khi ông bà chết. Tuy nhiên anh N1 và chị Th đã ly hôn, hiện nay chị Th đã về nhà mẹ đẻ sinh sống; anh N1 và chị Th không thực hiện theo đúng điều kiện đặt ra của người tặng cho tài sản. Vì vậy ông Lê Trương N và bà Phạm Thị Nh đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất lập ngày 23/5/2019 tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Thanh Hóa, giữa bên tặng cho là ông Lê Trương N, bà Phạm Thị Nh và bên nhận tặng cho là ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th là vô hiệu.

2. Hủy Giấy CNQSDĐ số CR901039, số vào sổ cấp: CH 05104 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 04/6/2019 mang tên ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th; khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 075043, số vào sổ cấp GCN CH 03479 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 01/6/2016 cho Lê Trương N1 và bà Phạm Thị Nh được quyền sở hữu nhà đất lô số 82a mặt bằng quy hoạch số 26/MBQH - UBND ngày 25/9/2008 của UBND huyện).

** Quan điểm của bị đơn anh Lê Trương N1:*

Anh N1 đồng ý với nội dung trình bày của bố mẹ anh là ông N, bà Nh. Khi nhận tặng cho nhà đất, anh và chị Th cùng đồng ý với điều kiện là có trách nhiệm chăm sóc nuôi dưỡng bố mẹ, khi chết phải lo chôn cất chu đáo. Tuy nhiên do không hợp nhau nên đến tháng 10/2021 anh N1 và chị Th đã ly hôn. Chị Th đã về quê ở Thọ X sinh sống, anh N1 phải đi làm ở xa nên không thể có điều kiện nuôi dưỡng chăm sóc bố mẹ như đã cam kết. Anh N1 đồng ý trả lại nhà đất cho ông N bà Nh, đồng ý hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận mang tên anh N1 chị Th.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Quỳnh Th:* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp địa chỉ HKTT: Thôn Vg, xã Tr, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Trong quá trình giải quyết chị Th chuyển về địa chỉ thôn Q, xã X, huyện Th, tỉnh Thanh Hóa (Chị Th về sống cùng bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Văn C và bà Đàm Thị Th). Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho chị Th theo quy định pháp luật, tuy nhiên chị thoa không có mặt tại Tòa án theo yêu cầu.

** Người có quyền lợi UBND huyện H không có văn bản ý kiến về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhưng cung cấp tài liệu sau:*

1. Đơn đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Trương N1.
2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (do Văn phòng công chứng H lập).
3. Biên bản kiểm tra hiện trạng.
4. Đơn xin xác nhận năm sinh của ông Lê Trương N và bà Phạm Thị Nh
5. Đơn xin xác nhận địa chỉ thường trú và địa chỉ thửa đất (do sáp nhập thôn) của ông Lê Trương N;
6. Giấy ủy quyền của ông Lê Trương N cho ông Lương Văn Q nộp và nhận kết quả hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ;
7. Phiếu chuyển thông tin số 2133/PC - TTĐC ngày 29/5/2019 của Chi nhánh VPĐKĐ huyện H để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai;
8. Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và Thông báo nộp thuế thu nhập

cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản của Chi cục thuế huyện Hoàng Hóa .

* *Quan điểm của Văn phòng công chứng H:* Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết. Và nộp toàn bộ tài liệu liên quan đến thủ tục tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản của ông Lê Trương N.
- Giấy CNQSDĐ của ông Lê Trương N.
- Thẻ CCCD, Giấy CMTND và sổ hộ khẩu của ông Lê Trương N, bà Phạm Thị Nh, anh Lê Trương N1, chị Nguyễn Thị Quỳnh Th
- Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Lê Trương N, bà Phạm Thị Nh và bên được tặng cho anh Lê Trương N1, chị Nguyễn Thị Quỳnh Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành hòa giải theo quy định, tuy nhiên chỉ có mặt nguyên đơn, bị đơn (anh Lê Trương N1), những người khác vắng mặt. Vì vậy không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, có mặt anh N1; ông N và bà Nh có đơn xin vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt không có lý do.

* *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.
- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông N, bà Nh với anh N1, chị Th được Văn phòng công chứng Hoàng H thực hiện công chứng ngày 23/5/2019.

Tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số CR901039, số vào sổ cấp: CH 05104 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 04/6/2019 mang tên ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th.

Về án phí: Ông N và bà Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận; Anh N1 và chị Th phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất bố vô hiệu và hủy quyết định cấp Giấy CNQSDĐ số CR901039, số vào sổ cấp: CH 05104 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 04/6/2019 mang tên ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 34, Điều 37

Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông N và bà Nh có đơn xin xử vắng mặt; bị đơn là chị Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không lý do. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trương N, bà Phạm Thị Nh với anh Lê Trương N1, chị Nguyễn Thị Quỳnh Th được Văn phòng công chứng H công chứng số 410 ngày 23/5/2019 vô hiệu.

Xem xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bên tặng cho là ông Lê Trương N, bà Phạm Thị Nh bên nhận tặng cho là anh Lê Trương N1, chị Nguyễn Thị Quỳnh Th, được Văn phòng công chứng H công chứng số 410 ngày 23/5/2019:

- Ông N, bà Nh tặng cho anh N1, chị Th 200m² đất ở tại nông thôn, tại thửa số 203 tờ BĐ số 44 bản đồ địa chính xã Tr lập năm 2015 (tương ứng với lô 82a, MBQH số 26 ngày 25/9/2008 của UBND huyện H, thửa số 193 tờ BĐ số 15 BĐDC xã Tr lập năm 1996), được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số CD075043 ngày 01/6/2016 mang tên ông Lê Trương N, bà Phạm Thị Nh tại thôn V, xã Tr, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

- Tài sản trên đất là nhà ở cấp 4 xây tường gạch dày 220, mái lợp ngói diện tích sàn 30m², xây dựng năm 2005.

- Vị trí thửa đất: Đông giáp đường xã; Tây giáp nương tiêu; Bắc giáp thửa 198; Nam giáp lô 82b mặt bằng quy hoạch 26/MBQH-UBND huyện.

- Hợp đồng được đánh số từ 01 đến 4 có chữ ký của ông N, bà Nh, anh N1, chị Th, người làm chứng là ông Lương Văn Q tại từng trang của hợp đồng.

- Phần lời chứng của Công chứng viên Văn phòng công chứng H ngày 23/5/2019.

- Chủ thể giao kết hợp đồng là ông N, bà Nh đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký kết hợp đồng; ông N, bà Nh đã được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số CD075043 ngày 01/6/2016, vì vậy ông bà có những quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, trong đó có quyền tặng.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên đã đảm bảo đầy đủ điều kiện về hình thức và nội dung của một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, tại Điều 1 của hợp đồng tặng cho Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất, hai bên đã thỏa thuận về điều kiện của việc tặng cho là: Anh N1, chị Th phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng ông N, bà Nh khi còn sống, chăm sóc

khi ốm đau và chôn cất chu đáo khi hai cụ chết. Anh N, chị Th đã nhận lời và không từ chối nhận tài sản được tặng cho; đây là điều kiện để làm phát sinh việc tặng cho giữa các bên theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tháng 10/2021 anh N1 và chị Th đã ly hôn, chấm dứt quan hệ vợ chồng, chị Th về quê ở với bố mẹ đẻ tại huyện Th, anh N1 đi làm ăn xa, nên việc chăm sóc, nuôi dưỡng ông N, bà Nh là không thể thực hiện được, vi phạm nội dung về điều kiện tặng cho đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ những phân tích trên, đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đơn, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông N, bà Nh với anh N1, chị Th được Văn phòng công chứng H thực hiện công chứng ngày 23/5/2019 là vô hiệu.

[2.2] Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông N, bà Nh với anh N1, chị Th và hồ sơ kèm theo; ngày 04/6/2019, UBND huyện H đã cấp Giấy CNQSDĐ số CR901039, sổ vào sổ cấp: CH 05104 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 04/6/2019 mang tên ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1] thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã vô hiệu do vi phạm điều kiện tặng cho. Vì vậy, ông N và Nh yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CR901039 ngày 04/6/2019 tại thửa số 203 tờ BĐ số 44 lập năm 2015 (lô số 82a, MBQH số 26/MBQH-UBND ngày 25/9/2008) mang tên anh Lê Trương N1 và chị Nguyễn Thị Quỳnh Th là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Ông N, bà Nh có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 203 tờ BĐ số 44 bản đồ địa chính xã Tr lập năm 2015.

[3] Về án phí: Ông N bà Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa anh N1 tự nguyện nộp toàn bộ 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, không yêu cầu chị Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của anh N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 120 Bộ luật Dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

* Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trương N và bà Lê Thị Nh:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2019 tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Thanh Hóa, giữa bên

tặng cho là ông Lê Trương N, bà Lê Thị Nh và bên nhận tặng cho là ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th là vô hiệu;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CR901039, số vào sổ cấp: CH 05104 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 04/6/2019 mang tên ông Lê Trương N1 và bà Nguyễn Thị Quỳnh Th;

3. Ông N bà Nh có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 203 tờ BĐ số 44 bản đồ địa chính xã Tr lập năm 2015 (Lô 82a mặt bằng quy hoạch số 26/MBQH - UBND ngày 25/9/2008 của UBND huyện H. Địa chỉ: Thôn V, xã Tr, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

* Về án phí: Ông N bà Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh N1 tự nguyện nộp toàn bộ 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

* Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Dương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Hiệu