

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: **87/2019/DS-ST**

Ngày 16 tháng 12 năm 2019

V/V: “Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho
QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải H- ồng

Các hội thẩm nhân dân: 1, Ông Nguyễn Văn môn

2, Bà Nguyễn Thị Vượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2019/TLST-DS, ngày 13 tháng 8 năm 2019 về “yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98 /2019/QĐXXST-ST ngày 23 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Minh X - sinh năm 1936 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường L, TP. B, tỉnh Bắc Giang

*** Bị đơn:** Anh Trần Minh H - sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường L, TP. B, tỉnh Bắc Giang

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:**

- Ông Nguyễn Danh H, ông Nguyễn Hữu T - Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn H - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

Địa chỉ: Phòng A, số 15 L, phường Nhân Chính, quận T, TP Hà Nội

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Trần Thị - sinh năm 1942 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường T, phường L, TP. B, tỉnh Bắc Giang

- Văn Phòng công chứng T - Người đại diện theo pháp luật - Bà Nguyễn Thị Tảo - Trưởng văn phòng công chứng (xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Số 35, đường N, phường T, Tp B, tỉnh Bắc Giang
- Ủy ban nhân dân thành phố B
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố B. (xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, ông Trần Minh X trình bày:

Ông bà có tất cả 5 người con, 3 trai và 2 gái, hiện nay các con ông bà đã ở riêng, anh H ở cùng ông bà. Các con của ông bà không được ông bà cho tài sản gì mà tự lập, ông bà chỉ có tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, diện tích 53m², cấp ngày 21/6/2019 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường L, TP B, tỉnh Bắc Giang mang tên người sử dụng đất ông Trần Minh X bà Đỗ Thị L nên việc ông bà bị anh H lừa ra phòng công chứng T để làm các thủ tục tặng cho anh H quyền sử dụng đất, việc ông bà ký tặng cho một mình anh H là không đúng, nay ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên để ông bà có thể chia cho các con mỗi người một phần. 5 người con của ông bà đều vất vả và khó khăn nên tài sản không thể cho một mình anh H được. Do vậy, việc anh H tự ý và lừa ông bà ký hợp đồng công chứng như trên là không đúng ý chí và nguyện vọng của ông bà nên ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án xử hủy Hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H nêu trên, hiện nay hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đang ở một cửa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B của Ủy ban nhân dân thành phố B, ông bà đề nghị trả lại hồ sơ cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông bà.

Anh H là con trai thứ 3 trong gia đình, anh H lấy vợ xong ở cùng vợ chồng ông bà, 10 năm qua anh H chỉ có công sức chăm sóc ông bà ngoài ra không có công sức gì trong việc xây mới nhà. Nhà ông bà xây dựng từ năm 1971 đến nay, không sửa chữa gì, nhưng năm 2015 có sửa chữa làm thêm nhà đằng sau mất khoảng gần 15.000.000đồng, số tiền này là do anh H bỏ ra sửa, còn toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong gia đình là do anh T con trai lớn mua sắm cho ông bà. Những năm gần đây do tuổi già sức yếu, ông bà hay phải đi viện nên các con của ông bà đều có công sức chăm sóc nhưng việc ăn tiêu hàng ngày ông bà không cần ai cho mà ông bà dựa vào lương hưu của cả hai vợ chồng. Ông X được hơn 2.000.000đồng, bà L được hơn

1.000.000đồng nên chỉ khi ông bà phải đi viện thì các con ông bà mới phải tập trung cùng chăm sóc.

+ Tại bản tự khai và những lời khai tiếp theo bị đơn anh Trần Minh H trình bày:

Anh là con trai của Ông X bà L, bố mẹ anh có tất cả 5 người con, anh là con thứ trai thứ 3, tất cả anh chị em trong gia đình đều có nhà riêng ổn định, anh lấy vợ năm 2006. Sau khi kết hôn xong vợ chồng anh sống chung cùng bố mẹ và phụng dưỡng bố mẹ, vài năm gần đây bố mẹ anh tuổi cao sức yếu, vợ chồng anh phải chăm sóc ông bà rất nhiều, toàn bộ việc chăm sóc đa số vợ chồng anh phải chịu trách nhiệm.

Nhà đất hiện tại vợ chồng anh đang ở, bố mẹ anh xây dựng đã nhiều năm, hiện nay đã xuống cấp, bố mẹ anh xây từ năm nào anh cũng không nhớ, phần nhà đất bố mẹ anh xây dựng anh có sửa chữa thêm nhiều lần nhưng chỉ sửa chữa nhỏ, đến năm 2015 có sửa chữa làm thêm nhà đằng sau mất khoảng gần 30.000.000đồng, số tiền này là do anh tự bỏ ra sửa chữa. Đồ dùng sinh hoạt trong gia đình là do anh T con trai cả của ông bà mua sắm cho. Những năm gần đây do tuổi già sức yếu bố mẹ anh hay phải nằm viện nên các anh chị em cũng đều có công sức chăm sóc bố mẹ cùng với anh.

Trong thời gian bố mẹ anh ở nhà, ông bà có vay Ngân hàng chính sách số tiền nợ gốc là 120.000.000đồng, do ông bà không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên ông bà có nói với vợ chồng anh là thu xếp tiền trả cho Ngân hàng giúp ông bà, sau khi lấy giấy tờ về ông bà sẽ cho vợ chồng anh diện tích nhà đất nêu trên nên vợ chồng anh đã phải vay mượn nhiều nơi, vay anh em bạn bè để trả nợ thay cho ông bà và lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho ông bà.

Việc Ông X bà L ra phòng công chứng ký tặng cho anh nhà đất trên là tự nguyện nhưng do ông bà bị các anh chị em là con của ông bà phản đối việc bố mẹ anh cho anh nhà đất trên nên anh đã bị ông bà khởi kiện. Anh không đồng ý với việc ông bà đang có đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh X, bà đề nghị Tòa án xem xét xử hủy Hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa vợ chồng ông bà với cho anh H

Văn Phòng công chứng T do bà Nguyễn Thị T - Trưởng văn phòng công chứng có quan điểm trình bày như sau: Ngày 29/7/2019 Văn phòng có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên tặng cho là ông Trần Minh X và bên nhận tặng cho là anh Trần Minh H. Thủ tục tặng cho là đảm bảo đúng

quy định, tại thời điểm công chứng không có tổ chức cá nhân nào yêu cầu dừng giao dịch đối với thửa đất và các bên tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự ký tham gia ký hợp đồng. Việc Ông X bà L yêu cầu Tòa án xử hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh H được lập tài văn phòng công chứng và cho rằng bị lừa dối khi ký Hợp đồng là không có căn cứ.

Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Nguyễn Thanh T trình bày: Việc Ông X làm thủ tục tặng cho con trai là anh H quyền sử dụng đất, về trình tự thủ tục sang tên do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập và quản lý, do vậy hồ sơ hiện tại đang ở Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B do ông Nguyễn Quang T trình bày: Sau khi nhận được hồ sơ xin cấp giấy của gia đình Ông X bà L, Văn phòng đã nhận được văn bản về việc tạm dừng làm các thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Minh H đối với thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất tại số A, đường T, phường L, TP B. Hiện nay văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân vẫn chưa làm các thủ tục thay đổi gì đối với thửa đất trên, hiện tại quyền sử dụng đất vẫn đang thuộc quyền quản lý, sở hữu của ông Trần Minh X và bà Trần Thị L. Ủy ban nhân dân thành phố B đang chờ quyết định của Tòa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông X với lý do: Việc ký Hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất đảm bảo đúng trình tự, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, đúng luật công chứng. Chủ thể ký hợp đồng tặng cho bảo đảm minh mẫn, không bị lừa dối, đe dọa... đúng quy định của pháp luật.

+ Tòa án đã mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất được với nhau

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, việc chấp hành pháp luật của các đương sự, của nguyên đơn, bị đơn, tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116; Điều 423; Điều 459 Bộ luật dân sự. Điều 95; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016. Quy định về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh X. Xử: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/7/2019 được lập giữa ông Trần Minh X bà Trần Thị L với anh Trần Minh H tại văn phòng công chứng T. Ông Trần Minh X được đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS262744 mang tên người sử dụng đất ông Trần Minh X bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, diện tích 53m², cấp ngày 21/6/2019 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường L, TP B, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí: Anh Trần Minh H phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt đối với Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới. Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật

[2]. Thẩm quyền giải quyết vụ án: Vợ chồng ông Trần Minh X bà Nguyễn Thị Luyến với anh Trần Minh H là quan hệ dân sự giữa cá nhân với cá nhân, các bên không tự giải quyết được tranh chấp phát sinh, nguyên đơn làm đơn khởi kiện theo thủ tục Tòa án. Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật và thẩm quyền được qui định tại các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo như tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Ông Trần Minh X bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án xử hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa Ông X bà L với anh H được văn phòng công chứng T công chứng và đề nghị trả lại cho ông bà hồ sơ cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang ở Ủy ban nhân dân thành phố B. Ban đầu Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án xác định vụ việc trên là tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố B,

tỉnh Bắc Giang giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật và thẩm quyền được quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông X và L có nhà đất tại địa chỉ số A, đường T, phường L, TP B. Ngày 29/7/2019 ông bà có đến văn phòng công chứng ký tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh Trần Minh H đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, diện tích 53m², cấp ngày 21/6/2019 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường L, TP B, tỉnh Bắc Giang mang tên người sử dụng đất ông Trần Minh X bà Đỗ Thị L. Phòng công chứng đã công chứng số 1214/2019, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2019. Ông bà X L cho rằng tại thời điểm ông bà đến ký hợp đồng công chứng là do bị anh H lừa dối, không thể hiện đúng ý chí và nguyện vọng của ông bà nên ông bà không đồng ý với nội dung của văn bản công chứng trên. Qua làm việc với văn phòng công chứng thì không có tài liệu nào chứng minh việc ông Trần Minh X và bà Đỗ Thị L bị anh H lừa dối ký văn bản công chứng. Làm việc với Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang thì việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với Hợp đồng trên chưa được đăng ký xong. Việc ông bà trình bày ông bà bị anh H lừa dối để ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 423; Điều 427; Điều 459 Bộ luật dân sự và Điều 95; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai thì việc tặng cho bất động sản phải được đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.... Do vậy ông Trần Minh X và bà Trần Thị L có thể thay đổi quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt của mình đối với tài sản là nhà đất trên. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29/7/2019 được lập giữa ông Trần Minh X bà Trần Thị L với anh Trần Minh H tại văn phòng công chứng T. Ông Trần Minh X được đến Ủy ban nhân dân thành phố B lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 262744 mang tên người sử dụng đất ông Trần Minh X bà Đỗ Thị L thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, diện tích 53m², cấp ngày 21/6/2019 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường L, TP B, tỉnh Bắc Giang.

Việc anh H xác định anh ở cùng với ông bà từ nhỏ, đến khi anh có gia đình anh có sửa chữa nhà, có chăm sóc ông bà khi ốm đau và có trả nợ cho ông bà khoản nợ tại Ngân hàng thì đây là mối quan hệ dân sự khác, anh H có quyền khởi kiện ông bà chia tài sản trong khối tài sản chung trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Đề nghị căn cứ vào quy định của pháp luật để không tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và trình bày căn cứ chứng minh về Hợp đồng công chứng không vô hiệu

nhưng theo yêu cầu của nguyên đơn và qua việc hỏi và phần tranh tụng tại phiên tòa thì Ông X đề nghị Tòa án xử hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, không đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên đề nghị của luật sư là không có căn cứ.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của ông Trần Minh X được chấp nhận nên anh Trần Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116; điểm c Điều 423; Điều 457; Điều 459 Bộ luật dân sự. Điều 95; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh X

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/7/2019 được lập giữa ông Trần Minh X bà Trần Thị L với anh Trần Minh H tại văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, diện tích 53m², cấp ngày 21/6/2019 địa chỉ: Tổ dân phố D, phường L, TP B, tỉnh Bắc Giang mang tên người sử dụng đất ông Trần Minh X bà Đỗ Thị L

Ông Trần Minh X được đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 262744 mang tên người sử dụng đất ông Trần Minh X bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, diện tích 53m², cấp ngày 21/6/2019 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường L, TP B, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí: Anh Trần Minh H phải chịu 300.000đồng án phí DSST.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 thoả 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:

- TAND Tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP B,
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Hải Hường