

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 54/2019/DS-ST

Ngày 07-11-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền trên đất”

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Thiện

2. Bà Nguyễn Ngọc Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp 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: 75/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2019/QĐST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tr T D, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 56/2, khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông L H V, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: Xã Th, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: Số 45, đường Ng, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 5 năm 2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông L V N - Luật sư Văn phòng Luật sư Nam Sài Gòn thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Tr D Ph, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 56/2, khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông L T Đ, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 417/22 Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2019), có mặt.

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

3.1. Bà Ch Ng B, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 297/12 V, Phường 5, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.2. Ông Tr D Ch, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 56/2, khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng An Tín; địa chỉ: Số 396A, Nguyễn Trãi, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.4. Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương: Bà Đỗ Thị Hồng Nhung – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Bà Ch B H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 493B, khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông L H V trình bày:

Ông D là người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc Thửa số 48, Tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01242/TTLT do UBND huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Tr T D, tọa lạc tại khu phố Long Thới, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất là của mẹ ông D là bà Q Tr tặng cho ông D theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2696, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11 tháng 10 năm 2010 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương.

Ông D có vợ là bà Ch Ng B. Ông D, bà B có 02 con chung tên Tr D Ch, Trần D Ph. Khoảng tháng 3 năm 2017, Ph nói với ông D muốn sang Mỹ du học vào tháng 9 năm 2017 để khi về Việt Nam làm công việc tốt hơn và cần phải có tài sản để thế chấp ngân hàng thì mới đi được nên Ph đề nghị ông D ủy quyền căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho Ph, ông D đồng ý và đưa giấy tờ cho Ph đi làm hồ sơ ủy quyền. Sau đó, Ph chờ ông D đến Văn phòng công chứng An Tín ký giấy tờ. Khi đến Văn phòng công chứng, ông D thấy vợ ông là bà B ký vào văn bản nên ông ký luôn mà không đọc nội dung văn

bản. Vì tin tưởng con nên sau khi ký xong, Ph cầm hết giấy tờ, ông cũng không có ý kiến gì và ông D không có giữ tài liệu gì.

Đến tháng 9 năm 2017, do không thấy Ph đi Mỹ nên ông D hỏi thì Ph trả lời chưa đến lượt. Đến tháng 9 năm 2018, Ph mới đi qua Mỹ, nhưng đi mấy ngày rồi về. Khi về Việt Nam, ông thấy thái độ của Ph thay đổi và kể từ đó mâu thuẫn gia đình ngày càng căng thẳng, ông D bị vợ con cô lập, xua đuổi, hành hung không cho ông D vào nhà, ông D phải ra khỏi nhà và đi làm thuê để kiếm sống.

Đến tháng 3 năm 2019, Ph tiến hành sửa chữa lại căn nhà, nhưng không hỏi ý kiến của ông D và bàn thờ của mẹ ông D, Ph giục ra ngoài. Sau khi sửa chữa nhà xong, Ph thay toàn bộ ổ khóa mới nên ông D không vào nhà được.

Vì vậy, ông D mới đến Văn phòng công chứng An Tín xin trích lục hồ sơ thì mới phát hiện ra văn bản ông D ký là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứ không phải là giấy ủy quyền như trước đây Ph nói. Lúc này ông D mới biết bị Ph lừa ký vào hợp đồng tặng cho.

Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng công chứng An Tín, tỉnh Bình Dương.

- Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Tr D Ph.

- Buộc ông Tr D Ph phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại số 56/2, khu phố Long Thới, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương cho ông Tr T D.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01242/TTLT ngày 04 tháng 11 năm 2010; Sổ hộ khẩu; Trích lục cải chính hộ tịch; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 2696, Quyền số 01/TP/CCSCC/HĐGD ngày 11 tháng 10 năm 2010.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng và tài phiên tòa bị đơn ông Tr D Ph và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông L T Đ trình bày:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp thuộc Thửa số 48, Tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01242/TTLT do UBND huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Tr T D, tọa lạc tại khu phố Long Thới, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương là của bà Q Tr tặng cho ông Tr T D vào ngày 11 tháng 10 năm 2010.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, ông D ký hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên tại Văn phòng công chứng An Tín. Khi ký hợp đồng, nhân viên Văn phòng công chứng An Tín đã đọc toàn bộ nội dung hợp đồng cho ông, ông D, bà B nghe và các bên thống nhất nội dung hợp đồng là đúng với ý chí của các bên nên

mới lãn tay và ký tên vào hợp đồng. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, ông đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10146.

Ông D cho rằng vào tháng 9 năm 2017 ông đi Mỹ là hoàn toàn không đúng vì thời điểm này ông đang làm việc tại Công ty TNHH KERRY EXPRESS (Việt Nam) tại quận Tân Bình. Ngoài ra, ông D còn cho rằng mẹ con ông có hành vi chửi bới, xua đuổi, hành hung ông D là hoàn toàn không đúng. Sự thật ông D thường xuyên đi qua Campuchia chơi cờ bạc mẹ con ông phải trả nợ thay cho ông D. Trước đây, ông D, bà B phải đi thế chấp ngân hàng quyền sử dụng đất để vay tiền trả nợ cờ bạc cho ông D.

Quá trình sử dụng, do nhà bị hư hỏng nặng nên ông tiến hành sửa chữa lại nhà. Trong thời gian sửa chữa lại nhà, ông D tự ý bỏ nhà đi và mang theo di ảnh của ông bà nội, bác hai, bàn thờ tổ tiên. Sau khi ông D bỏ nhà đi, nhiều lần ông gặp nói ông D về nhà ở, nhưng ông D không về. Hiện nay ông vẫn thờ cúng ông bà tổ tiên và có nguyện vọng muốn ông D quay về nhà để ông tiện chăm sóc lúc tuổi già.

Do ông D, bà B ký hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm pháp luật nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10146 ngày 15 tháng 11 năm 2017; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ch Ng B trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của ông D, ông Ph về nguồn gốc đất. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, tại Văn phòng công chứng An Tín ông D và bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho con trai là Ph. Khi ký hợp đồng, nhân viên Văn phòng công chứng An Tín đã đọc toàn bộ nội dung hợp đồng cho bà và ông D, ông Ph nghe. Sau khi nghe xong các bên thống nhất nội dung hợp đồng là đúng với ý chí của các bên nên mới lãn tay, ký tên vào hợp đồng. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, ông Ph được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10146.

Vào tháng 3 năm 2019, do nhà bị hư hỏng nặng, ông Ph tiến hành sửa chữa lại nhà để cho bà và ông D cùng ở, nhưng ông D tự ý bỏ nhà đi và mang theo di ảnh của ba mẹ, anh hai, bàn thờ họ. Tuy nhiên, sau khi sửa chữa nhà xong Ph vẫn thờ cúng ông bà tổ tiên và nói ông D quay về nhà ở, nhưng ông D không về. Ông D còn cho rằng mẹ con bà có hành vi chửi bới, xua đuổi, hành hung ông D là hoàn toàn không đúng. Sự thật ông D thường xuyên đi qua Campuchia chơi cờ bạc thua nợ mẹ con bà phải trả nợ thay cho ông D. Trước đây, bà và ông D phải đi thế chấp ngân hàng quyền sử dụng đất để vay tiền trả nợ cờ bạc cho ông D.

Việc bà, ông D ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Ph là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm pháp luật nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo hướng bảo vệ quyền lợi cho ông Ph.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr D Ch trình bày:

Về nguồn gốc đất ông thông nhất lời trình bày của ông D, ông Ph, bà B. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, ông D, bà B cùng Ph đến Văn phòng công chứng An Tín ký hợp đồng tặng cho em Ph đất. Trước khi ký hợp đồng, nhân viên văn phòng công chứng đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Ngày 26 tháng 5 năm 2017 Ph đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất do nhà bị sập nên Ph đã sửa chữa lại và gửi chìa khóa cho ông D, nhưng ông D không nhận. Ông D cho rằng ông cùng Ph có hành vi hành hung và đem đi ảnh của bà nội bỏ ra đường là hoàn toàn không đúng sự thật.

Theo ông được biết thì việc ông D tặng đất cho Ph là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên khi Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D biết và không có ý kiến gì.

Ông xác định nhà và đất các đương sự đang tranh chấp là của Ph không liên quan gì đến ông, ông chỉ ở chung địa chỉ với Ph. Nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng bảo vệ quyền lợi cho em Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng An Tín trình bày:

Ngày 26 tháng 5 năm 2017, Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Theo đó, ông Tr T D và vợ là bà Ch Ng B (bên A) ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Tr D Ph (bên B) và đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng An Tín chứng nhận số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017. Nội dung thỏa thuận như sau:

Bên A tặng cho bên B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BA 125411, số vào sổ CH01242/TTLT do UBND huyện (nay là thị xã) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010. Đất thuộc thửa 48; Tờ bản đồ 43; diện tích đất 60,76m²; loại đất đô thị; Nhà ở diện tích xây dựng 51,35m²; diện tích sàn 51,35m²; kết cấu nhà: Tường gạch, khung BTCT, mái tole, nền gạch men, sàn BTCT, nhà cấp 4.

Về chủ thể ký hợp đồng: Bên tặng cho ông Tr T D, bà Ch Ng B. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên được cấp trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của ông D, bà B. Vậy, việc xác định bên tặng cho là ông D, bà B đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Bên được tặng cho: Ông Tr D Ph có quốc tịch Việt Nam; hộ khẩu thường trú tại số 56/2, khu phố L, phường L, thị xã Thuận An (là con của ông D, bà Bình) nên đủ điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Về tài sản giao dịch: Tại thời điểm công chứng ngày 26 tháng 5 năm 2017, tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đủ điều kiện tặng cho theo quy định của pháp luật (có đơn xác nhận tình trạng bất động sản; đất không nằm trong quy hoạch giải tỏa trắng, không ai tranh chấp).

Về nội dung hợp đồng: Các bên đồng ý thỏa thuận toàn bộ nội dung của hợp đồng, các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký kết hợp đồng. Mục

đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn: Theo trình bày như trên, việc giao dịch giữa các bên và việc công chứng hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ Văn phòng công chứng An Tín cung cấp gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017; phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch; giấy chứng minh nhân dân của ông D, ông Ph, bà B, bà H; sổ hộ khẩu; trích lục kết hôn; Đơn xác nhận tình trạng bất động sản; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01242/TTLT ngày 04 tháng 11 năm 2010)

Bà Đ Th H Nh là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:

Thửa đất số 48; tờ bản đồ số 43, diện tích 60,7m² ODT (trong đó có 6,7m² ODT thuộc HLATĐB và 5m² ODT HLATĐT) tại khu phố Long Thới, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670645, số vào sổ cấp GCN; CS10146 ngày 15 tháng 11 năm 2017 cho ông Tr D Ph có nguồn gốc đất do ông Ph nhận tặng cho của ông Tr T D theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017. Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An chưa phát hiện biến động đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định số 1077/QĐ-STNMT ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện một số nhiệm vụ quy định tại Khoản 3 Điều 3, Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An cung cấp tại Công văn số 1147/CNTA-ĐK&CGCN ngày 31 tháng 7 năm 2019 và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng người làm chứng bà Ch B H trình bày:

Bà là người ở gần nhà của ông D, bà B. Bà không nhớ vào thời gian cụ thể, bà chỉ nhớ bà B có hỏi bà về thủ tục làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là Tr D Ph. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông D đứng tên nên bà mới gọi điện cho ông D là có phải vợ chồng ông muốn làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Ph

hay không thì ông D trả lời là đúng như thế. Do bà biết dịch vụ làm nhà đất nên bà nói với ông D, bà B là do không phải là làm hợp chuyển nhượng mà chỉ là hợp đồng tặng cho con nên thủ tục không khó khăn, bà có hướng dẫn bà B, ông D muốn tặng cho con đất thì phải đến phòng công chứng làm hợp đồng tặng cho. Sau đó, bà cùng ông D, bà B, ông Ph đến phòng công chứng An Tín để làm hợp đồng tặng cho đất cho Ph. Khi đến phòng công chứng thì bà B, ông D nói với công chứng viên là muốn làm hợp đồng tặng cho đất cho con và yêu cầu Công chứng viên soạn thảo hợp đồng. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong, công chứng viên đưa hợp đồng cho các bên đọc lại nội dung. Do các bên thống nhất nội dung hợp đồng nên cùng ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Trước khi ký, công chứng viên có giải thích nội dung của hợp đồng, cụ thể về diện tích, đất tọa lạc tại đâu, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về đạo đức: Vì ông Ph không giữ đạo làm con nên ông D phải bỏ nhà đi; ông D bỏ nhà đi, ông Ph không gọi ông D quay về; bà Q Tr tặng đất và nhà cho riêng ông D để làm nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên nên không có việc ông D tặng cho con đất. Mặt khác, ông D có 02 người con thì không thể có việc tặng cho một mình Ph sau đó lại đi kiện Ph đòi đất. Việc ông D hay chơi cờ bạc là lỗi của ông D. Tuy nhiên, đến thời điểm này ông D không còn chơi cờ bạc nữa.

Về pháp lý: Công văn trả lời của Văn phòng công chứng An Tín xác định nhà và đất đang tranh chấp được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà B là trái luật vì đất và tài sản trên đất là của bà Q Tr tặng cho riêng ông D. Do đó, ông D là chủ thể duy nhất được ký các giao dịch có liên quan đến đất và tài sản trên đất; việc bà B ký vào hợp đồng tặng cho là trái luật nên hợp đồng bị vô hiệu; ông D chưa giao nhà và đất cho Ph quản lý, sử dụng nên hợp đồng tặng cho được coi là chưa thực hiện xong; ông Ph, bà B cho rằng ông D tự ý bỏ nhà và quán đi là không phù hợp vì đây là nơi ở duy nhất và quán là nơi làm ăn của ông D; bà B cho rằng giữa bà và ông D có mâu thuẫn do ông D chuyên đi chơi cờ bạc thì không thể có việc 02 vợ chồng cùng ký hợp đồng tặng cho đất và nhà cho con; vì tin tưởng vợ con là chỉ ký vào hợp đồng ủy quyền để Ph mang thẻ chấp ngân hàng vay tiền đi du học nên khi ký, ông D không đọc lại nội dung. Do, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông D, bà B với ông Ph bị lừa dối nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy: Ông D, bà B đăng ký kết hôn vào ngày 08 tháng 12 năm 1987. Năm 2010, ông D được mẹ là bà Q Tr tặng cho đất và tài sản trên đất thuộc thửa 48. Sau đó, ông D đưa tài sản này vào sử dụng chung cho cả gia đình. Xét, hợp đồng tặng cho ngày 26 tháng 5 năm 2017 giữa ông D, bà B và ông Ph có chữ ký của ông D, ông Ph, bà B và ông D có ghi “Tôi đọc và đồng ý” hợp đồng đã được công chứng, chứng thực hợp lệ; nội dung hợp đồng tặng cho không quy định về điều kiện thực hiện các

quyền tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngày 15 tháng 11 năm 2017 ông Ph đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được coi là tài sản đã được chuyển giao xong nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Tr T D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông D, bà B và ông Ph ngày 26 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng công chứng An Tín đối với diện tích đất 60,76m² thuộc Thửa số 48, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố Long Thới, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu. Xét, đây là vụ án dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; Văn phòng Công chứng An Tín; ông Tr D Ch; người làm chứng bà Ch B H đã có lời khai về việc giải quyết vụ án và đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Khoản 1 Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự thống nhất diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Q Tr tặng cho ông Tr T D vào ngày 11 tháng 10 năm 2010, sau đó ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, ông Tr D Ph được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10146. Quá trình sử dụng đất, do nhà bị xuống cấp ông Ph đã tiến hành sửa chữa lại toàn bộ căn nhà trên đất. Xét, sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn ông Tr T D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, Quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng công chứng An Tín do bị vô hiệu và buộc ông Ph trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông.

[5] Bị đơn ông Tr D Ph không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và cho rằng việc ông D ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị ai lừa dối.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ch Ng B, ông Tr D Ch thống nhất lời trình bày của ông Ph và đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của D và bảo vệ quyền lợi cho ông Ph.

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng An Tín xác định việc ông D, bà B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Ph là hoàn toàn tự nguyện. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác định việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn khác.

[9] Xét, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa ông D, bà B và ông Ph đã được Văn phòng công chứng An Tín công chứng, số công chứng 7290; Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD; thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, hồ sơ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA125411, số vào sổ CH01242/TTLT do UBND huyện (nay là thị xã) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Tr T D; trích lục kết hôn số 1151/TLKH-BS ngày 01 tháng 7 năm 2016; đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự; sổ hộ khẩu và giấy chứng minh nhân dân của ông D, ông Ph, bà B, bà H...

Nguyên đơn ông Tr T D cho rằng do tin tưởng nên khi ký hợp đồng ông không đọc nội dung của hợp đồng; mục đích ông đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ph, không phải ký hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình; lời trình bày của ông cũng không được bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận. Mặt khác, tại Điều 6 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26 tháng 5 năm 2017 thể hiện bên (A) là ông Tr T D ghi rõ chữ “Tôi đọc và đồng ý” sau đó ông D ký tên lăn tay vào hợp đồng; theo đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản tại UBND phường Lái Thiêu thì ông D là người ký vào đơn xin xác nhận có nội dung “hiện nay chúng tôi đang lập hồ sơ để tặng cho bất động sản tọa lạc tại phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương...” và đơn xin xác nhận này các bên đã cung cấp cho Văn phòng công chứng An Tín tại thời điểm ký kết hợp đồng; người làm chứng là bà Ch B H cũng xác định sau khi soạn thảo hợp đồng xong, công chứng viên đưa hợp đồng cho các bên đọc lại nội dung. Trước khi ký công chứng viên có giải thích nội dung của hợp đồng cho các bên nghe và tất cả đồng ý thống nhất ký tên, lăn tay vào hợp đồng.

Ngoài ra, ông D còn cho rằng tài sản đang tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông là bà Q Tr tặng cho riêng ông nên bà B ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cùng với ông là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo Trích lục kết hôn số 1151/TLKH-BS ngày 01 tháng 7 năm 2016 có nội dung thể hiện ông D, bà B đã đăng ký kết hôn tại UBND xã Phú Long, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé từ ngày 08 tháng 12 năm 1987. Như vậy, thời điểm bà Q Tr tặng cho đất và nhà thì ông D, bà B có quan hệ vợ chồng cùng sống chung với nhau trên đất đang tranh chấp nên bà B cũng có công sức gìn giữ đất vì quá trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự xác định ông D thường xuyên đi qua Campuchia đánh bạc, thời gian này bà B là người ở nhà trông

coi, gìn giữ nhà cửa; trước đây bà B cùng ông D mang thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng Kiên Long để vay tiền trả nợ cho ông D. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng ông D không có ý kiến gì khi bà B ký vào hợp đồng. Như vậy, việc bà B cùng ông D ký vào hợp đồng tặng cho ông Ph quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là phù hợp pháp luật.

Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông D, bà B và ông Ph có nội dung, hình thức phù hợp theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự; các bên tự nguyện giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; thời điểm các bên ký hợp đồng thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng An Tín nên phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký. Tại Công Văn số 1210/CNTA-ĐK&CGCN ngày 19 tháng 8 năm 2019 người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác định “Việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr D Ph thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 1077/QĐ-STNMT ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện một số nhiệm vụ quy định tại Khoản 3 Điều 3, Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Bình Dương...”. Vì vậy, yêu cầu của ông D cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông D, bà B với ông Ph bị vô hiệu do bị lừa dối nên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Tr D Ph là không phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá: Nguyên đơn ông Tr T D phải chịu 3.166.864 đồng. Ông D đã nộp xong.

[13] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông D đã 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông D thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông D được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tr T D về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với ông Tr D Ph.

Ông Tr D Ph được tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích 60,7m² ODT (trong đó có 6,7m² ODT thuộc HLATĐB và 5m² ODT HLATĐT) thuộc Thửa đất số 48; tờ bản đồ số 43, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670645, số vào sổ cấp GCN; CS10146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15 tháng 11 năm 2017 cho ông Tr D Ph, tọa lạc tại khu phố Long Thới, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản: Ông Tr T D phải chịu 3.166.864 đồng. Ông D đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Tr T D được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho ông Tr T D số tiền 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0035591 ngày 03 tháng 7 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

Phạm Thị Bạch Tuyết