

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 13/2021/DS-ST

Ngày: 12-5-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sở hữu nhà ở và quyền
sử dụng đất ở*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Cao Thị Ёn

2. Bà Trần Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số 168/2021/TB-TA ngày 19 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1961; cư trú tại: Số 2/64, khu phố 10, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1963; cư trú tại: 23/7, khu phố 5A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2021). (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962;

2.2. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1964;

2.3. Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1992;

Cùng cư trú tại: Số 403/8, khu phố 5B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng B; địa chỉ trụ sở: Số B3 đường Nguyễn Hữu C, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Quỳnh A – Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2017, các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Bà Phạm Thị Đ là em ruột của ông cũng là người quản lý khối di sản do cha mẹ ông qua đời để lại; vì bà Phạm Thị Đ không tự nguyện thực hiện việc phân chia và thanh toán phần tài sản thừa kế của các đồng thừa kế khác; do đó, năm 2012, ông và một số anh chị em khác phát sinh vụ kiện với bà Phạm Thị Đ để yêu cầu bà Phạm Thị Đ phải thực hiện việc phân chia di sản thừa kế.

Ngày 16/8/2012, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tiến hành xét xử sơ thẩm và ban hành bản án số 66/2012/DSST tuyên buộc: *“Bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 444.619.000đ (bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng)”*.

Do có kháng cáo, nên ngày 18/01/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã xét xử phúc thẩm và tuyên bản án số 14/2013/DS-PT có nội dung: *“bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 350.000.000đ và tiền lãi do chậm thanh toán số tiền 94.619.000đ, tổng cộng là 444.619.000đ (bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng)”*.

Sau khi bản án trên có hiệu lực pháp luật, ông đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tuy nhiên, cho đến nay bà Phạm Thị Đ vẫn chưa thi hành số tiền nêu trên cho ông.

Ngày 26/12/2016, ông nhận được văn bản số 220/TB-THADS của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, thông báo cho ông biết về việc tài sản của bà Phạm Thị Đ cùng chồng là ông Nguyễn Văn P gồm có: Căn nhà gắn quyền sử dụng đất tại thửa 17, tờ bản đồ 52, phường T, đã được ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị Đ tặng cho con trai là anh Nguyễn Anh T vào ngày 24/11/2012, hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số chứng nhận: 2261, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký sang tên theo giấy chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa ngày 14/12/2012.

Vì vậy, sau ngày Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên bản án sơ thẩm bà Đ đã tặng cho tài sản của mình cho con trai bà, nên hiện nay bà Đ không còn tài sản nào khác để thi hành án cho ông; Tại thời điểm bà Đ, ông P thực hiện việc tặng cho tài sản cho con trai là anh Nguyễn Anh T, pháp luật thi hành án được điều chỉnh bởi Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT/BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp – Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao, hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án; ông cho là việc vợ chồng bà Đ tặng tài sản nhà, đất cho con trai sau khi có bản án sơ thẩm chính là hành vi tẩu

tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông theo quy định của Thông tư này.

Nay ông làm đơn này yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng nhận 2261, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Văn P với anh Nguyễn Anh T do Văn phòng công chứng B, chứng nhận ngày 24/11/2012 là văn bản công chứng vô hiệu do có mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông.

Đồng thời đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701220280 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2003 phân cập nhật tên Nguyễn Anh T là chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất mới theo chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Biên Hòa ghi ngày 14/12/2012.

Bị đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:

Tài sản tranh chấp là của riêng chồng bà; thời điểm công chứng, đăng ký cho Nguyễn Anh T phù hợp theo quy định của pháp luật: không có tranh chấp, không kê biên, không hạn chế giao dịch; Nguyễn Anh T đã ở và sử dụng hơn sáu năm nên thời hiệu khởi kiện không còn. Bà yêu cầu Tòa xem xét và đình chỉ sự việc trên.

Hiện bà vẫn còn tài sản khác là quyền tài sản đối với một phần nhà và đất tại địa chỉ 2/64, khu phố 10, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 9, phường Hố N. Căn nhà và đất này theo bản án số 14/2013/DS-PT ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã giao cho ông Đ quản lý, tuy nhiên, hiện nay ông Đ bị bệnh tâm thần, còn bà Đ1, ông T không sử dụng đúng mục đích thờ tự, hiện đang cho người khác thuê. Ngoài ra hiện bà đang rất khó khăn, không có tài sản nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Anh T đã được Tòa án triệu tập, niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng vẫn vắng mặt, nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B, do bà Lê Quỳnh A là người đại diện trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Đ với ông Nguyễn Anh T được Văn phòng công chứng B công chứng số 2261, quyền số 1/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2012, được chứng nhận bởi công chứng viên Lê Hà Phương T. Qua xem xét hồ sơ công chứng thì trình tự, thủ tục giải quyết yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định pháp luật và được lưu trữ hồ sơ công chứng tại Văn phòng công chứng B. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại bản án sơ thẩm số 66/2012/DS-ST ngày 16/8/2012, của TAND thành phố Biên Hòa (Bút lục số 22-29), bản án dân sự phúc thẩm số 14/2013/DS-PT ngày 18/01/2013, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Bút lục số 16-21) đều tuyên bà Phạm Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 444.619.000 đồng; Tại biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 22/9/2014, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa xác định: Bà Đ không có tài sản gì khác để thi hành án. Căn nhà và đất tại địa chỉ số 403/8, khu phố 5B, phường T, thành phố B do ông Nguyễn Anh T đứng tên chủ sở hữu.

Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa vợ chồng bà Phạm Thị Đ và anh Nguyễn Anh T (con ruột bà Đ) ngày 24/11/2012. Các tài liệu, chứng cứ khác thể hiện: Trong khi đang xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm thì bà Đ đã lập hợp đồng tặng cho tài sản duy nhất của mình là căn nhà gắn quyền sử dụng đất tại thửa 17, tờ bản đồ số 52 phường T. Hành vi trên của bà Đ là hành vi tẩu tán tài sản theo khoản 1 Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14 của Bộ Tư pháp – Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thi hành án.

Bị đơn bà Phạm Thị Đ cho rằng nhà đất trên là của riêng chồng bà; thời điểm công chứng tặng cho, đăng ký cho anh Nguyễn Anh T phù hợp theo quy định của pháp luật, không có tranh chấp, không có kê biên, không bị hạn chế giao dịch. Tuy nhiên, khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bà Đ đã làm hợp đồng tặng cho căn nhà và đất trên cho con ruột của bà là anh Nguyễn Anh T, hành vi trên của bà Đ là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông T.

Đối với ý kiến của bà Đ cho rằng: Bà còn căn nhà tại địa chỉ số 2/64, khu phố 10, phường H, B, Đồng Nai thuộc thửa số 313 tờ bản đồ số 9, phường H. Tuy nhiên, theo bản án số 66/2012/DS-ST ngày 16/8/2012 của TAND thành phố Biên Hòa (Bút lục số 22-29), bản án dân sự phúc thẩm số 14/2013/DS-PT ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đều tuyên căn nhà trên giao cho ông Phạm Văn Đ và hiện vẫn đang thuộc quyền quản lý của ông Đ.

Qua đó Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 2261, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2012, do Văn phòng công chứng B chứng nhận giữa bên tặng cho tài sản là ông Nguyễn Văn P cùng vợ là bà Phạm Thị Đ - bên nhận tặng cho tài sản là anh Nguyễn Anh T - là vô hiệu. Ông P, bà Đ và anh T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cập nhật, chỉnh lý biên động lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự: Bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Anh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không

có lý do, Văn phòng công chứng B có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng,

Ông Phạm Văn T khởi kiện bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Anh T, nên ông T được xác định là nguyên đơn, bà Đ, ông P, anh T được xác định là bị đơn. Văn phòng công chứng B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết.

Ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu, do có mục đích tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Đồng thời, đề nghị Tòa án hủy phần cập nhật chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất mới, mang tên Nguyễn Anh T của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Biên Hòa xác nhận ngày 14/12/2012.

Nhận thấy: Tại thông báo thụ lý vụ án ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thụ lý *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”*. Tuy nhiên, căn cứ Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Mục 2 Phần II, Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính, thì yêu cầu hủy phần cập nhật mang tên Nguyễn Anh T là chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất mới theo xác nhận ghi ngày 14/12/2012, của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Biên Hòa, không phải là quyết định hành chính cá biệt. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là *“Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”*.

Áp dụng mục 2 Phần IV của giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017, của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ, thì vụ án thuộc trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiếp tục giải quyết.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng 2261, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2012, do Văn phòng công chứng B chứng nhận, giữa bên tặng cho tài sản là ông Nguyễn Văn P cùng vợ là bà Phạm Thị Đ-bên nhận tặng cho tài sản là anh Nguyễn Anh T - là vô hiệu. Việc tặng cho tài sản có mục đích tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Nhận thấy:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 66/2012/DS-ST ngày 16/8/2012 của TAND thành phố Biên Hòa; Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2013/DS-PT ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đều tuyên buộc bà Phạm Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn T với tổng số tiền là 444.619.000 đồng (*trong đó phải thanh toán số tiền 350.000.000đ và tiền lãi do chậm thanh toán số tiền 94.619.000đ*).

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 24/11/2012, bà Phạm Thị Đ cùng chồng là ông Nguyễn Văn P đã ký hợp đồng tặng cho con trai là anh Nguyễn Anh T quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bao gồm:

+ Về đất: thửa đất 17, tờ bản đồ 52, diện tích hiện trạng đất: 148,10m²; Diện tích đất 129,10m²;

+ Về nhà: địa chỉ 403/8, Kp 5B, phường T, Tp B, tỉnh Đồng Nai; Tổng diện tích sử dụng 170,00m² (diện tích hiện trạng sử dụng 180m²); Số tầng: hai tầng có tầng lửng.

Tại biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 22/9/2014, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa xác định: Bà Phạm Thị Đ không có tài sản gì khác để thi hành án. Căn nhà và đất tại địa chỉ số 403/8, khu phố 5B, phường T, thành phố B do ông Nguyễn Anh T đứng tên chủ sở hữu.

Bà Đ cũng thừa nhận bà đang rất khó khăn, không có tài sản nào khác, hiện bà đang ở cùng với anh T. Tuy nhiên, bà lại cho rằng nhà và đất nêu trên là tài sản riêng của chồng bà là ông Nguyễn Văn P, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2003, tại Mục III-Thay đổi về chủ thể hiện: Ngày 26/12/2006 - Chủ sở hữu mới là ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Đ và chính bà và ông P ký hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho anh T. Do đó, việc bà Đ khai nại là tài sản riêng của chồng bà là không có căn cứ.

Ngoài ra, bà Đ còn cho rằng bà còn tài sản khác là căn nhà tại địa chỉ số 2/64, khu phố 10, phường H, B, Đồng Nai thuộc thửa số 313 tờ bản đồ số 9, phường H. Tuy nhiên, theo bản án số 66/2012/DS-ST ngày 16/8/2012 của TAND thành phố Biên Hòa (Bút lục số 22-29), bản án dân sự phúc thẩm số 14/2013/DS-PT ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đều xác định là di sản dùng vào việc thờ cúng và tuyên căn nhà trên giao cho ông Phạm Văn Đ và hiện vẫn đang thuộc quyền quản lý của ông Đ. Do đó, lời khai nại của bà Đ không có cơ sở xem xét.

Như vậy, bà Đ cùng chồng là ông P tặng cho tài sản duy nhất của mình là căn nhà gắn với quyền sử dụng đất tại thửa 17, tờ bản đồ số 52 phường T cho anh Nguyễn Anh T là giao dịch giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông T, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14 của Bộ Tư pháp – Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thi hành án.

Đối với phần đăng ký cập nhật, chỉnh lý biến động: Bà Đ và ông P, anh T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cập nhật, chỉnh lý biến động lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

Vì vậy, khởi kiện của ông Phạm Văn T yêu cầu “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở - vô hiệu” là có căn cứ, nên chấp nhận.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án đã có thông báo đến ông P, bà Đ, anh T, nhưng các đương sự không có ý kiến, nên không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu hủy phần cập nhật, chỉnh lý biến động của Văn phòng Đăng ký đất đai-Chi nhánh Biên Hòa không phải là quyết định hành chính cá biệt, nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có số chứng nhận 2261, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Anh T do văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 24/11/2012, là vô hiệu.

Về chi phí trích lục hồ sơ: Ông Phạm Văn T đã tự nguyện nộp 300.000 đồng và không yêu cầu tòa án xem xét.

[3] Về án phí: Bà Đ, ông P, anh T cùng phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

[4] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 38, 39, 227, 228, 266, 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 128, 129, 136, 137, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn T đối với bị đơn là bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Anh T về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có số chứng nhận 2261, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Anh T do văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 24/11/2012, là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý, biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị Đ và anh Nguyễn Anh T cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 007475 ngày 03/3/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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 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 quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thanh Sỹ