

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 2021

*V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Bút

Bà Lê Thị Hoàng Thương

- Thư ký phiên tòa: Huỳnh Trung Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/QĐXXST-DS ngày 19.7.2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 75A/2021/QĐST-DS ngày 17.8.2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2021/QĐST-DS ngày 16.9.2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn K, sinh năm 1935; trú tại: Tổ X thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1969; trú tại: Tổ Y thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền có xác nhận của UBND xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 30.11.2020). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú C - Luật sư Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số X đường C, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng và ông Phạm Lý H, sinh năm: 1975, Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Đà Nẵng. Ông C, ông H có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Phạm Văn H, sinh năm 1977; trú tại: Tổ X thôn K Mỹ, xã Hòa Phong, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Xuân V - Luật sư Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số X đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

- Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963; trú tại: Tổ Y thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Ông Phạm Văn M, sinh năm 1969; trú tại: Tổ Y thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1933; trú tại: Tổ Y thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản trình bày, biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn K, đại diện cho nguyên đơn ông Phạm Văn M trình bày:***

Ông Phạm Văn K và vợ ông là bà Trần Thị T có 04 người con là Phạm Thị B, Phạm Thị Đ, Phạm Văn M và Phạm Văn H. Bà Phạm Thị B đã chết khi còn nhỏ, không có chồng, con.

Ông Phạm Văn K là chủ sở hữu nhà, đất tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.040 m² đất thổ cư; địa chỉ: xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01558/QSDD ngày 24.9.1995 cho Hộ: Phạm K (đính chính ngày 05.5.2011 Phạm Văn K). Đến ngày 05.5.2011 UBND huyện Hoà Vang cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 cho Hộ ông: Phạm Văn K tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.123 m² và nhà ở: Diện tích xây dựng 67 m², kết cấu: Tường gạch, mái ngói, nền gạch men, nhà cấp 4. Nhà 67 m² là nhà tranh vách đất có từ thời khai sinh bố mẹ ông K và năm 1969 ông K sửa sang lại để ở, ở ổn định từ đó đến nay và hiện nay ông K vẫn đang ở trên thửa đất này. Ông K cũng chỉ có duy nhất tài sản là nhà và đất tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14 được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngoài ngôi nhà 67 m² để ở thì còn có hai nhà thờ là nhà thờ Tộc Phạm V và nhà thờ bên ngoại. Nhà thờ Tộc Phạm V do bà con trong tộc đóng góp xây dựng năm 2011, Trưởng tộc là ông K quản lý; hàng năm giỗ, hiệp kỵ, chạp mả đều diễn ra ở đây. Nhà thờ bên ngoại đồng thời là nhà tình nghĩa để thờ Bà mẹ Việt Nam anh hùng Nguyễn Thị C và 4 liệt sỹ. Cụ Nguyễn Thị C là mẹ vợ và bà Trần Thị T là em vợ ông K, ở cách nhà ông K vài thửa đất; sau khi cụ C mất, thửa đất của cụ được chuyển nhượng cho người khác nên bà T và ông K có thoả thuận chuyển nhượng một phần đất vườn 150 m² cho bà Trần Thị T để xây nhà thờ bên ngoại vào năm 2012. Trên cơ sở số tiền được Nhà nước hỗ trợ, đền ơn đáp nghĩa để xây dựng nhà thờ Bà mẹ Việt Nam anh hùng là bà Nguyễn Thị C là mẹ vợ ông K và thờ 04 liệt sỹ bên ngoại, trong đó có bố vợ ông K (chồng của bà Nguyễn Thị C) và 3 anh vợ. Hiện nay, nhà thờ bên ngoại có gắn bia: Nhà tình nghĩa Bà Mẹ Việt Nam bà Nguyễn Thị C.

Ông Phạm Văn H là con trai ông K, do có ý đồ muốn chiếm đoạt toàn bộ diện tích đất và nhà thờ đang ở của ông K nên ông H tự liên hệ với Văn phòng Công chứng T để Văn phòng Công chứng soạn thảo và in sẵn hợp đồng với nội dung: Ông Phạm Văn K tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 cho ông Phạm Văn H.

Để thực hiện hành vi chiếm đoạt nêu trên, vào sáng ngày 02.01.2019, ông H dẫn ông K đến Văn phòng Công chứng T nói để ký hủy di chúc mà ông K đã lập trước đó. Tuy nhiên, lại là ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông H và Văn phòng Công chứng T bảo ông K ký, điểm chỉ vào hợp đồng mà không đọc và không giải thích cho ông K nội dung hợp đồng. Tại thời điểm này ông K đã 84 tuổi, mắt mờ, tai nghe không rõ nên không đọc được hợp đồng này. Ông H nói với ông K đây là văn bản hủy di chúc. Tin tưởng vào lời nói của con trai là hủy di chúc nên ông K đã ký mà không biết là ông H đã thực hiện xong hành vi lừa dối để chiếm đoạt nhà, đất của ông K. Văn phòng Công chứng T đã tiếp tay cho ông H để lừa dối ông nhằm chiếm đoạt đất và nhà.

Trước đây, hàng năm nộp thuế nhà đất đều đứng tên ông K nhưng đến tháng 3.2020 ông K nhận được thông tin cơ quan thuế gửi giấy nộp thuế nhà đất mà người nộp thuế là ông H, lúc này ông mới biết ông H đã lừa dối ông K. Sau khi biết được chính con trai mình lừa dối chiếm đoạt đất và nhà, với tuổi già, sức yếu cộng với nhà đất tạo dựng, tích lũy cả cuộc đời bị chiếm đoạt nên sức khỏe ông K suy sụp rất nhiều. Ông K được biết ông H đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nói trên cho người khác.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản: Diện tích tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.123 m², địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; nhà ở: Diện tích xây dựng 67 m², kết cấu: Tường gạch, mái ngói nền gạch men, nhà cấp 4 và tài sản phát sinh trên đất chưa được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05.5.2011 cho hộ ông: Phạm Văn K, được chỉnh lý biến động cho ông Phạm Văn H ngày 21.01.2019 có giá trị tổng cộng: 6.948.160.388 đồng (Sáu tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng). Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất: 6.459.328.690 đồng.
- Giá trị tài sản gắn liền với đất 485.221.698 đồng

Vì vậy, ông K yêu cầu Tòa án:

+ Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H do Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02.01.2019 vô hiệu.

+ Hủy phần đăng ký biến động cho ông Phạm Văn H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang chứng nhận ngày 21.01.2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K.

Trường hợp, yêu cầu khởi kiện nêu trên được chấp nhận ông K không yêu cầu Văn phòng Công chứng T bồi thường thiệt hại mà chỉ đề nghị ông Phạm Văn K được đứng tên sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

**** Theo bản trình bày, biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn H trình bày:***

Cha của ông là ông Phạm Văn K là chủ sở hữu tài sản, đã tự nguyện cho tặng ông H tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.123 m²; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (đất ở 2.020 m², đất trồng cây HNK 83 m² và nhà ở: Diện tích xây dựng 67 m², kết cấu: Tường gạch, mái ngói, nền gạch men, nhà cấp 4.

Việc tặng cho đã được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02.01.2019. Đây là tài sản riêng của ba ông tự tạo dựng, việc ba ông quyết định tặng cho ông là quyền tự định đoạt, không bị ai ép buộc hay lừa dối hơn nữa trong quá trình làm thủ tục sang tên tại các cơ quan pháp luật, không bị ai khiếu nại hay tranh chấp.

Sau khi công chứng xong, ông đã làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang chứng nhận ngày 21.01.2019 đăng ký biến động sang tên ông và hiện nay ông chưa chuyển nhượng cho ai. Ngoài ngôi nhà 67 m² để ở thì còn có hai nhà thờ là nhà thờ Tộc Phạm V và nhà thờ bên ngoài. Đồng thời, ông xây dựng thêm 1 căn nhưng chưa hoàn thiện bên cạnh nhà thờ bên ngoài mục đích để sửa sang lại ngôi nhà 67 m².

Ngoài ra, trong thửa đất này cấp cho hộ ông K thì cũng có 1/2 giá trị tài sản của ông H vì ông H có chung hộ khẩu với ông K.

Ông đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản: Diện tích tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.123 m², địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; nhà ở: Diện tích xây dựng 67 m², kết cấu: Tường gạch, mái ngói nền gạch men, nhà cấp 4 và tài sản phát sinh trên đất chưa được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05.5.2011 cho hộ ông: Phạm Văn K, được chỉnh lý biến động cho ông Phạm Văn H ngày 21.01.2019 có giá trị tổng cộng: 6.948.160.388 đồng (Sáu tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng). Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất: 6.459.328.690 đồng.
- Giá trị tài sản gắn liền với đất 485.221.698 đồng

Nay cha ông khởi kiện hợp đồng tặng cho nêu trên vô hiệu vì cho rằng ông lừa dối để chiếm đoạt tài sản là không có căn cứ. Vì khi cha ông ký tặng cho ông là tự nguyện, tinh thần minh mẫn, đủ năng lực hành vi và đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận theo đúng quy định pháp luật nên không vì lý do gì mà cha ông cho rằng ông lừa dối để chiếm đoạt tài sản của cha ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cha ông.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Khấn và đề nghị Tòa án: Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H do Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02.01.2019 vô hiệu và hủy phần đăng ký biến động cho ông do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang chứng nhận ngày 21.01.2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K.

**** Theo bản trình bày, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ, ông Phạm Văn M đồng ý với phần trình bày ông K và bổ sung thêm:***

Cha mẹ ông, bà là ông Phạm Văn K và bà Trần Thị T có 04 người con là Phạm Thị B (đã chết khi còn nhỏ, chưa có chồng con), Phạm Thị Đ, Phạm Văn M và Phạm Văn H.

Nguồn gốc thửa đất của ba ông, bà đang ở là do ông, bà 5 đời để lại trước năm 1975, sau năm 1975 ba mẹ ông, bà tiếp tục sử dụng. Gia đình ông, bà sinh sống trên mảnh đất này từ nhỏ. Đến năm 1987 ông M có vợ và chuyển đi nơi khác sống, năm 1982 bà Đ lấy chồng, đến năm 1984 mới ở riêng. Ngày 24.9.1995 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01558 QSDĐ cho Hộ: Phạm K (đính chính ngày 05.5.2011 Phạm Văn K). Đến ngày 05.5.2011 ba ông, bà được UBND huyện Hoà Vang cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 do cho Hộ ông: Phạm Văn K.

Sáng ngày 02.01.2019, ông Phạm Văn H dẫn ba ông, bà đến Văn phòng Công chứng T nói để ký hủy văn bản di chúc mà ba ông, bà đã lập trước đó. Tuy nhiên, lại là ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Ông Phạm Văn K tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 cho ông Phạm Văn H và hợp đồng này đã được H và Công chứng viên chuẩn bị sẵn và bảo ba tôi ký, điểm chỉ vào. Ba ông, bà đã 84 tuổi, mắt mờ, tai nghe không rõ nên không đọc được hợp đồng này. H nói với ba ông, bà đây là văn bản hủy di chúc. Tin tưởng vào lời nói của con trai là hủy di chúc nên ba ông, bà đã ký mà không biết là H đã thực hiện xong hành vi lừa dối để chiếm đoạt nhà, đất của ba ông, bà. Thực tế trong gia đình hoàn toàn không có việc thỏa thuận ba ông, bà tặng cho H toàn bộ nhà, đất mà chỉ có Biên bản họp gia đình ngày 07.7.2018 có thỏa thuận: Đ được 200m², M 500m², H 500m², cháu nội 250m², dì T 150m² và phần đất còn lại, ruộng, đất vườn thừa của ba ông, bà.

Trên thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14 có 01 ngôi nhà 67m² để ở thì còn có hai nhà thờ là nhà thờ Tộc Phạm V và nhà thờ bên ngoại. Về nhà thờ Tộc Phạm V: Việc thờ cúng, giỗ kỵ đều do ba ông, bà đứng ra lo, đối với xây nhà thờ bên nội, thờ cúng, giỗ kỵ có con cháu trong tộc nội cùng đứng ra đóng góp, thờ phụng. Còn nhà thờ bên ngoại: Trước đây, là nhà tình nghĩa được Hạt kiểm lâm Hòa Vang hỗ trợ toàn bộ tiền để làm, có bà ngoại ông, bà là Nguyễn Thị C và dì là Nguyễn Thị T ở; ngoài ra hàng tháng còn phụng dưỡng và khi chết lo chi phí đám tang cho bà

ngoại. Sau khi bà ngoại ông, bà mất thì nhà đất này được chuyển nhượng cho người khác nên năm 2012 ba ông, bà đã chuyển nhượng 150 m² đất vườn tại thửa đất số 52 cho bà Trần Thị T. Vì vậy, trên diện tích đất này xây dựng lại nhà tình nghĩa thờ Bà mẹ Việt Nam anh hùng và 3 Liệt sỹ do Trung đoàn Vùng 3 Hải Quân hỗ trợ 50 triệu đồng và một phần tiền bán đất.

Sau khi biết được sự việc bị chính con trai mình lừa dối chiếm đoạt nhà, đất sức khỏe của ba ông, bà suy sụp rất nhiều. Ông, bà được biết H đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất gồm cả 01 nhà thờ của gia đình cho người khác. Mong Tòa giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ba ông, bà.

**** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16.4 và 15.9.2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:***

Bà là con bà Nguyễn Thị C và ông Trần Đình T. Cha mẹ bà có 05 người con là Trần Hữu C (liệt sỹ), Trần L (liệt sỹ), Trần Hữu T (liệt sỹ), Trần Thị T (vợ ông Khẩn) và bà là Trần Thị T.

Bà không có chồng con, bà sống với bố mẹ bà ở nhà trên (gần nhà đất vợ chồng ông K, bà T). Năm 1987, mẹ bà được hỗ trợ tiền để làm nhà tình nghĩa. Sau khi mẹ bà mất thì bà có bàn với ông K bán thửa đất trên để mua một phần đất nhà ông K để làm nhà thờ thờ bà mẹ Việt Nam anh hùng là mẹ bà và 03 anh là liệt sỹ. Năm 2012, bà mua của ông Phạm Văn K một mảnh đất diện tích 150 m² nằm trong thửa đất số 52. Trong giấy giữa bà và ông K ghi 80.000 đồng là thiếu sót mà là 80.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho ông K nhưng chưa làm thủ tục sang tên vào năm 2012.

Cùng năm đó bà được Nhà nước hỗ trợ 1 lần nữa để xây nhà tình nghĩa trên phần đất 150 m² đã mua của ông K là 80.000.000 đồng. Ngoài ra tiền xây dựng nhà bà còn thêm vào khoảng 150.000.000 đồng. Tiền mua đất, xây dựng nhà thờ đều có nguồn gốc từ việc bán nhà trên của bố mẹ bà. Mọi thứ xây dựng do cháu Minh con ông Khẩn phụ giúp. Bà xác nhận nhà thờ bên ngoài là để thờ bà mẹ Việt Nam anh hùng Nguyễn Thị C và 03 liệt sỹ Trần Hữu C, Trần L, Trần Hữu T là thờ chung gia đình.

Nay bà được biết ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K và ông H vô hiệu thì bà hoàn toàn thống nhất với yêu cầu của ông K. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H vô hiệu vì trên thửa đất này đã bán cho bà 150 m² đất ở, bà đã xây dựng nhà thờ kiên cố trên đất. Bà đã được giải thích yêu cầu độc lập nhưng bà không có yêu cầu độc lập gì.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T đã được thông báo, giao nhận các văn bản tố tụng nhưng không có bản tự khai.***

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn trong vụ án chấp hành đúng những quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình tố tụng là chưa thực hiện đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 02.01.2019 vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động cho ông Phạm Văn H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang xác nhận ngày 21.01.2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ông Phạm Văn K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu" của ông Phạm Văn K đối với ông Phạm Văn H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B, bà Trần Thị T vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc nhà, đất cho tặng:

Ngày 24.9.1995 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 699437 tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.040 m² đất thổ cư; địa chỉ: xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho Hộ: Phạm K (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang điều chỉnh ngày 05.5.2011 là Phạm Văn K). Ngày 05.5.2011 UBND huyện Hoà Vang cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579

với diện tích 2.123 m², trong đó: đất ở 2.040 m², đất trồng cây hàng năm khác 83 m² và nhà ở: Diện tích xây dựng 67 m², kết cấu: Tường gạch, mái ngói, nền gạch men, nhà cấp 4 cho hộ ông Phạm Văn K. Ngôi nhà 67 m² là nhà tranh vách đất có từ thời khai sinh bố mẹ ông K và năm 1969 vợ chồng ông K sửa sang lại để ở đến nay. Ông K cũng chỉ có duy nhất tài sản này. Ngoài ra, trên thửa còn có 02 nhà thờ là nhà thờ Tộc Phạm V và nhà thờ bên ngoại chưa được ghi nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Nhà thờ Tộc Phạm V dùng vào việc thờ cúng, giỗ kỵ đều do ông K đứng ra lo; đối với xây nhà thờ bên nội, thờ cúng, giỗ kỵ có con cháu trong tộc nội cùng đứng ra đóng góp, thờ phụng.

+ Nhà thờ bên ngoại - nhà tình nghĩa được Hạt kiểm lâm Hòa Vang hỗ trợ toàn bộ tiền để làm nhà tình nghĩa (nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị C và cụ Trần Đình T, cách thửa đất của hộ ông K khoảng 300-400m; bà Trần Thị T là con gái ở cùng). Sau khi cụ T, cụ C mất; bà T chuyển nhượng đất cho người khác và bà T được ông K chuyển nhượng diện tích 150 m² đất vườn tại thửa đất 52 vào năm 2012 theo Đơn xin chuyển nhượng đất vườn có xác nhận của Ban nhân dân thôn K, với số tiền ghi trong giấy là 80.000 đồng, nhưng thực tế các bên thừa nhận việc giao nhận số tiền là 80.000.000 đồng. Cũng trong năm này, Trung đoàn Vùng 3 Hải Quân hỗ trợ 50.000.000 đồng tiền xây dựng lại nhà tình nghĩa để thờ Bà mẹ Việt Nam anh hùng cụ Nguyễn Thị C và 03 Liệt sỹ là con cụ Nguyễn Thị C và cụ Trần Đình T. Ông K nhận đủ tiền, chưa làm thủ tục sang tên được; bà T đã bỏ tiền ra xây dựng nhà thờ và thờ phụng đến nay.

Sau khi ký hợp đồng cho tặng, ông H xây dựng thêm 1 căn nhưng chưa hoàn thiện bên cạnh nhà thờ bên ngoại mục đích để sửa sang lại ngôi nhà 67 m².

Như vậy, thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14 nêu trên có nguồn gốc do ông Phạm Văn K kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, Nghị định 64/CP nên hộ ông Phạm Văn K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên thửa đất này có các tài sản xây dựng thêm đều được các đương sự thừa nhận và phù hợp với việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

[2.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Ngày 02.01.2019 ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số 25 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng T chứng nhận. Cùng ngày Văn phòng Công chứng T chứng nhận Văn bản thỏa thuận ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H số 25 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung: “Chúng tôi đồng sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579”, “Kể từ ngày lập văn bản này, chúng tôi đồng ý để cho ông Phạm Văn K cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn K, được tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp”.

Về thủ tục công chứng: Theo danh mục tài liệu tại Phiếu yêu cầu công chứng ngày 02.01.2019 ký tên ông Phạm Văn K do ông H viết không có Giấy xác

nhận tình trạng hôn nhân của ông Phạm Văn K, nhưng trong hồ sơ có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Phạm Văn K số 14/UBND-XNTTHN do UBND xã H xác nhận ngày 14.02.2019. Như vậy, giấy này có trong hồ sơ yêu cầu công chứng sau khi ký hợp đồng tặng cho. Điều này phù hợp với Biên bản đối chất ngày 02.6.2021 ông H và Công chứng viên P đều xác nhận ông H nộp sau. Như vậy, Công chứng viên Văn phòng Công chứng T đã vi phạm khoản 3 Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng về việc kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì mới thụ lý và ghi vào sổ công chứng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 chỉ có 01 ngôi nhà 67 m² được ghi nhận. Ngoài ra, trên thửa còn có hai nhà thờ là nhà thờ Tộc Phạm V, nhà thờ bên ngoài. Khi cho tặng nhà đất, ông K và ông H không thỏa thuận hay cung cấp thông tin cho Văn phòng Công chứng T đối với các tài sản phát sinh trên; Văn phòng Công chứng T cũng không hỏi rõ hai bên về tài sản này. Như vậy, lỗi ở đây xác định do hai bên.

Mặt khác, tài sản tặng cho này gồm cả tài sản mà bà T đã nhận chuyển nhượng của ông K như đã nêu trên, việc chuyển nhượng các con của ông K đều biết. Mặc dù các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng thực tế ông K đã nhận đủ tiền và bà T đã xây dựng nhà thờ. Khi bà T xây dựng nhà thờ, ông K và các con của con của ông K đều biết và không ai có ý kiến gì. Bà T không biết việc tặng cho nhà đất giữa ông K và ông H. Đồng thời, bà Trần Thị T là vợ ông Phạm Văn K, bà T chết năm 1992; vì vậy, tài sản nhà đất nêu trên có một phần là di sản thừa kế của bà T chưa chia. Ngoài ra, theo Biên bản họp gia đình về việc phân chia phần đất hương hỏa gia đình ngày 07.7.2019 có thỏa thuận: Con gái Phạm Thị Đ: 200m², con trai trưởng Phạm Văn M 500m² (trong đó M 250m², cháu nội 250m²), con trai thứ Hoàng 500m², bà Trần Thị T 150m² và phần đất còn lại 690m², ruộng, đất vườn thừa của ông Phạm Văn K. Biên bản này có mặt và chữ ký của tất cả các thành viên trong gia đình nên có giá trị. Như vậy, ông K định đoạt hết các tài sản này làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ông K trình bày vào sáng ngày 02.01.2019, ông H dẫn ông K đến Văn phòng Công chứng T nói để ký hủy di chúc mà ông K đã lập trước đó nhưng lại là ký hợp đồng tặng cho là lừa dối ông để chiếm đoạt tài sản. Điều này phù hợp với trình bày ông H là ông H mang theo nhiều giấy tờ khác nhưng không nhớ rõ đã nộp cho Văn phòng công chứng những giấy tờ gì chỉ nhớ Công chứng viên yêu cầu ông về xã nộp thêm giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy chứng tử; còn Công chứng viên P xác nhận: Không nhớ những giấy tờ gì mà chỉ nhớ có giấy chứng tử bà Trần Thị T và Bản di chúc khoảng vào năm 2014, 2016 nhưng bà chỉ đọc lướt qua thấy nội dung là để lại tài sản cho H, thấy giờ cho tặng con là hợp lý nên bà công chứng. Nhưng thực tế ông K thừa nhận đã ký Hợp đồng tặng cho và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông K bị lừa dối.

Ông K còn khai nại về việc không được Công chứng viên, H và không có ai đọc cho ông nghe một văn bản giấy tờ gì tại VPCC T và Công chứng viên không giải thích nội dung hợp đồng tặng cho không được ông H và Công chứng viên thừa nhận. Nhưng hợp đồng tặng cho được làm 03 bản chính (gồm 04 tờ 04 trang),

có giá trị pháp lý như nhau mỗi bên giữ 01 bản chính nhưng ông K không được giữ bản nào.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc công chứng Hợp đồng tặng cho nêu trên chưa đảm bảo trình tự thủ tục làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H được Văn phòng Công chứng T chứng nhận vô hiệu.

[2.3] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4] Ngày 21.01.2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang đăng ký biến động cho ông Phạm Văn H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K dựa trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H do Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02.01.2019. Do Hợp đồng tặng cho này vô hiệu nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy phần đăng ký biến động nêu trên là có căn cứ.

[2.5] Tại phiên tòa, các đương sự có mặt thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, thống nhất việc Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H số 25 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 02.01.2019 vô hiệu và hủy phần đăng ký biến động cho ông Phạm Văn H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang xác nhận ngày 21.01.2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 để ông K được đứng tên sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và có căn cứ đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 26.000.000 đồng ông Phạm Văn K tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, chấp nhận luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn, bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 34, 147, 227 Bộ luật Tổ tụng dân sự;
- Điều 115, 116, 117, 127, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 106 Luật Đất đai; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai;
- Điều 40, 41, 51, 52 Luật Công chứng;
- 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” đối với ông Phạm Văn H.

Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn K và ông Phạm Văn H số 25 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 02.01.2019 vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động cho ông Phạm Văn H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang xác nhận ngày 21.01.2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 14; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K.

Ông Phạm Văn K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 723579 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05.5.2011 cho Hộ ông: Phạm Văn K hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 26.000.000 đồng ông Phạm Văn K tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Phạm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Án xử công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 30.9.2021. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Diệp