

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 111 /2022/DS-ST

Ngày: 20/9/2022

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 THÀNH PHỐ BIÊN HÒA-TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Thế Càn.

2. Bà Trần Thị Hồng Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2020/TLST-DS ngày 16/01/2020, về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1966. Trú tại: 86 đường số 42, phường 10, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

-Bị đơn: Ông Trần Phước H, sinh năm 1979. Trú tại: 53/22, khu phố 1, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Phước Hiếu:**

+ Luật sư Lê Thị Tú O thuộc Công ty Luật YVNLAW đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: ấp 1, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1958. Trú tại: 53/22, khu phố 1, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

+ Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 1968. Trú tại: 86 đường số 42, phường 10, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970. 003 Chung Cư Khiêm Khải, phường 5, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

+ Lây Hoàng M, sinh năm 1997. Trú tại: 53/22, khu phố 1, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Lây Hoàng Mai là con ruột của bà

Nguyễn Thị Thúy Phượng, sinh năm 1964 đã mất năm 2018, Có đơn xin vắng mặt).

+ Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1972. Trú tại: 13/21 phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Bà Xuân ủy quyền cho ông Trần Phú Kinh Luân (chồng bà Xuân). Trú tại: 13/21 phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

+Trần Phước Thành N, sinh năm 1974. Trú tại: 172 B2, tổ 39, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà L trình bày: Trước năm 1972, bố bà L là ông Nguyễn Xuân Trường và bà Hà Thị Quyền có tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đến năm 1972, bố bà Loan là ông Nguyễn Xuân Trường qua đời và mẹ bà Loan là bà Hà Thị Quyền phải nuôi các con là: Nguyễn Thanh Tùng, Nguyễn Thị Thanh Xuân, Nguyễn Thị Thúy Loan, Nguyễn Thị Thúy Liễu, Nguyễn Thị Thúy Hoa, Nguyễn Thị Thúy Phượng. Năm 1974, bà Quyền sống cùng với ông Trần Phước Chỉ và sinh 02 người con là Trần Phước Thành Nhân và Trần Phước Hiếu. Do bà Quyền và ông Chỉ chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn nên trong giấy sử dụng đất ghi bà Quyền và ông Nguyễn Xuân Trường nhưng ghi là ông Trường đã chết. Năm 2003 bà Hà Thị Quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp. Năm 2006 thì ông Trần Phước Chỉ qua đời, bà Quyền muốn cho người con trai út là Trần Phước Hiếu được hưởng $\frac{1}{2}$ nhà và đất tại thửa 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp và phần còn lại cho 07 người con. Tuy nhiên do bà Quyền đi lại khó khăn và làm hợp đồng công chứng cho con trai là Trần Phước Hiếu $\frac{1}{2}$ tài sản nêu trên nhưng khi làm hợp đồng tặng cho thì cho Trần Phước Hiếu toàn bộ thửa đất nêu trên. Sau khi biết được ông Hiếu làm hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản thì bà Quyền bất ngờ và có làm đơn khởi kiện tại Tòa án đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu nhưng ngày 17/07/2019 bà Quyền qua đời nên anh chị em hợp có nói với Trần Phước Hiếu là $\frac{1}{2}$ là cho Trần Phước Hiếu và $\frac{1}{2}$ còn lại phải chia thừa kế đều cho 07 người con nhưng Hiếu không thực hiện.

Ngày 10/6/2020, bà Nguyễn Thị Thúy L có làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2091, quyền số 03-2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2014 vô hiệu”. Căn cứ là khi thực hiện hợp đồng tặng cho đã bỏ sót hàng thừa kế và sử dụng giấy khai tử của ông Trần Phước Chỉ có dấu hiệu tẩy xóa. Tại đoạn băng ghi hình và ghi âm bà Quyền cũng đã xác định rõ là chỉ cho Trần Phước Hiếu $\frac{1}{2}$ tài sản nêu trên. Bà Nguyễn Thị Thúy L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng khi bị tuyên bố vô hiệu.

- Ý kiến của của bị đơn ông Trần Phước H: Ông Hiếu không đồng ý với yêu cầu của khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy Loan về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được văn phòng công chứng Thanh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2091, quyền số 03-2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2014 giữa ông Hiếu và bà Hà Thị Quyền vô hiệu” vì tài sản là nhà và đất tại thửa số 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa bà Quyền cho ông Hiếu là tài sản riêng của bà Quyền nên việc lập hợp đồng tặng cho là đúng quy định của pháp luật và ông Hiếu không biết gì về việc tẩy xóa giấy khai tử của ông Trần Phước Chỉ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Lây Hoàng M, ông Trần Phước Thành N có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy Loan. Tại phiên tòa ông Trần Phú Kinh Luân là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh Xuân thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy Loan.

- Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thúy L1 trình bày: Em ruột Trần Phước H là người ở bên cạnh mẹ là bà Hà Thị Quyền và chăm sóc bà Quyền rất chu đáo khi bà Quyền bị bệnh tật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Loan đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền và lợi ích cho Trần Phước Hiếu. Ngoài ra bà Liễu không có ý kiến gì khác.

- Văn phòng công chứng Thanh Phú có đơn xin vắng mặt và có ý kiến: Văn phòng Công chứng đã thực hiện việc công chứng đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006. Ngày 20/4/2014 phòng công chứng Thanh Phú tiến hành chứng thực hợp đồng, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự và không có yêu cầu nào khác trước và trong khi lập thủ tục công chứng.

- Bà Lê Thị Lan M là vợ của ông Trần Phước Hiếu có bản tự khai: Tài sản đang tranh chấp không có liên quan gì đến bà Min. Đề nghị không đưa tư cách bà Min vào tham gia vụ án vì bà không có liên quan gì về việc tranh chấp nêu trên.

- Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Phước Hiếu trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L vì thửa số 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa bà Quyền cho ông Hiếu là tài sản riêng của bà Quyền nên việc lập hợp đồng tặng cho là đúng quy định của pháp luật và ông Hiếu không biết gì về việc tẩy xóa giấy khai tử của ông Trần Phước Chỉ và bà Nguyễn Thị Thúy Liễu đã xác nhận là bà Quyền dẫn Hiếu ra phường làm giấy cho nhà và đất nêu trên đề thờ cúng mẹ khi mẹ (bà Hà Thị Quyền) ra đi mãi mãi.

*** Ý kiến của kiểm sát viên:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L về việc “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Hà Thị Quyền và ông Trần Phước Hiếu được văn phòng công chứng Thanh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2091, quyền số 03-2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2014 vô hiệu” vì tài sản thửa số 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa là tài sản chung của bà Hà Thị Quyền với ông Nguyễn Xuân Trường đã được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận năm 1986. Do đó bà Quyền không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản nêu trên. Nên việc lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản nêu trên vi phạm điều cấm của pháp luật và tại đoạn ghi hình và ghi âm bà Quyền cũng thể hiện ý chí là chỉ cho ông Trần Phước Hiếu ½ tài sản nêu trên. Vì các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy Loan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ pháp luật được xác định “ *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” và tài sản tranh chấp là nhà và đất thuộc thửa số 248, tờ 21 tọa lạc tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy L yêu cầu Tòa án “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Hà Thị Quyền và ông Trần Phước H được văn phòng công chứng Thanh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2091, quyền số 03-2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2014 vô hiệu” là có cơ sở chấp nhận vì tài sản tại thửa đất số 248, tờ bản 21 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa là tài sản chung của bà Hà Thị Quyền với ông Nguyễn Xuân Trường đã được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận năm 1986. Do đó bà Quyền không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản nêu trên. Việc lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản nêu trên vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự và tại đoạn ghi hình và ghi âm tiếng nói của bà Hà Thị Quyền cũng thể hiện ý chí là chỉ cho Trần Phước Hiếu ½ tài sản nêu trên và ½ tài sản còn lại là cho 07 người con là Nguyễn Thanh Tùng, Nguyễn Thị Thúy Phượng, Nguyễn Thị Thúy Loan, Nguyễn Thị Thúy Liễu, Nguyễn Thị Thúy Hoa, Nguyễn Thị Thanh Xuân, Trần Phước Thành Nhân (bút lục 219).

[3] Do đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Phước Hiếu không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Lời phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trần Phước Hiếu phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thúy Loan 715.000đ (bảy trăm mười lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0007714 ngày 26/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Căn cứ các điều 116, 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy L.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 21 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa giữa bà Hà Thị Quyền và ông Trần Phước H được văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2091, quyền số 03-2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2014 là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Trần Phước H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy H 715.000đ (bảy trăm mười lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0007714 ngày 26/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Biên Hòa (02);
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

Nguyễn Triều Châu

