

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 140/2020/DS-PT
Ngày 25-6-2020
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Nguyễn Ngọc Mai
	Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Tập D, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huy V, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: Xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: Số A, đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 5 năm 2019).

- *Bị đơn:* Ông Trần Duy P, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A, Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chung Ngọc B, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, V, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Duy C, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: Số A, N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng: Bà Châu Bích H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số B, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Tập D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Tập D 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 Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Trần Tập D, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất là của mẹ ông D là bà Q 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 Chung Ngọc B. Ông D, bà B có 02 con chung tên Trần Duy C, Trần Duy P. Khoảng tháng 3 năm 2017, P nói với ông D muốn sang M 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 P đề nghị ông D ủy quyền căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho P, ông D đồng ý và đưa giấy tờ cho P đi làm hồ sơ ủy quyền. Sau đó, P chở ông D đến Văn phòng Công chứng A 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, P 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 P đi M nên ông D hỏi thì P trả lời chưa đến lượt. Đến tháng 9 năm 2018, P mới đi qua Mỹ, nhưng đi mấy ngày rồi về. Khi về Việt Nam, ông thấy thái độ của P 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, P tiến hành sửa chữa lại căn nhà nhưng không hỏi ý kiến của ông D và bàn thờ của mẹ ông D, P giục ra ngoài. Sau khi sửa chữa nhà xong, P thay toàn bộ ổ khóa mới nên ông D không vào nhà được.

Vì vậy, ông D mới đến Văn phòng Công chứng A 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 P nói. Lúc này ông D mới biết bị P 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/CC- SCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng A, 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 Trần Duy P.

- Buộc ông Trần Duy P phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại số A, khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Tập 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/CC- SCC/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/CC- SCC/HĐGD ngày 11 tháng 10 năm 2010.

- *Bị đơn ông Trần Duy P 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 Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Trần Tập D tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương là của bà Q tặng cho ông Trần Tập 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 A. Khi ký hợp đồng, nhân viên Văn phòng Công chứng A 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 lặn 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 K (Việt Nam) tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. 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/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chung Ngọc B trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của ông D, ông P về nguồn gốc đất. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, tại Văn phòng Công chứng A ông D và bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho con trai là P. Khi ký hợp đồng, nhân viên Văn phòng Công chứng A đã đọc toàn bộ nội dung hợp đồng cho bà và ông D, ông P nghe. Sau khi nghe xong các bên thống nhất nội dung hợp đồng là đúng với ý chí của các bên nên mới lặn tay, ký tên vào hợp đồng. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, ông Phong 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 P 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 P 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 P 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 P.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy C trình bày:* Về nguồn gốc đất ông thống nhất lời trình bày của ông D, ông P, bà B. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, ông D, bà B cùng P đến Văn phòng Công chứng A ký hợp đồng tặng cho em P 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, P 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 P đã sửa chữa lại và gửi chìa khóa cho ông D, nhưng ông D không nhận. Ông D cho rằng ông cùng P có hành vi hành hung và đem di 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 P là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên khi P 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 P không liên quan gì đến ông, ông chỉ ở chung địa chỉ với P. Nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng bảo vệ quyền lợi cho em P.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A 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 Trần Tập D và vợ là bà Chung Ngọc B (bên A) ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Duy P (bên B) và đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng A chứng nhận số 7290, quyển số 02/TP/CC-SCC/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, sổ vào sổ CH01242/TTLT do UBND huyện (nay là thị xã) T, 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 Trần Tập D, bà Chung Ngọc 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 Trần Duy P có quốc tịch Việt Nam; hộ khẩu thường trú tại: Số A, khu phố L, phường L, thị xã T (là con của ông D, bà B) 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 A cung cấp gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, quyền số 02/TP/CC-SCC/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 P, bà B, bà Hồng; 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)

- *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 L, phường L, thị xã T, 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 Trần Duy P có nguồn gốc đất do ông P nhận tặng cho của ông Trần Tập D theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017. Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T 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 P 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T 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.

- *Người làm chứng bà Châu Bích 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 Trần Duy P. 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 P 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 P đến Văn phòng Công chứng A để làm hợp đồng tặng cho đất cho P. Khi đến văn 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tập D về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với ông Trần Duy P.

Ông Trần Duy P 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 Trần Duy P tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/11/2019, nguyên đơn ông Trần Tập D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét thấy, trong hồ sơ yêu cầu công chứng tại Văn phòng Công chứng A có Đơn xác nhận tình trạng bất động sản được Ủy ban nhân dân phường L, thị xã (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 26/5/2017 với nội dung “hiện nay chúng tôi đang lập hồ sơ để tặng cho bất động sản tọa lạc tại phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương...” thì ông Trần Tập D ký

và ghi rõ họ tên. Hơn nữa, 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 Trần Tập D ghi rõ chữ “Tôi đọc và đồng ý” sau đó ông D ký tên lần tay vào hợp đồng. Vì nguyên đơn ông D là người có đủ năng lực hành vi dân sự, biết chữ nên nguyên đơn cho rằng mình không biết đọc nên ký tên vào hợp đồng là không phù hợp.

Thời điểm bà Q tặng cho đất và nhà cho ông D vào ngày 11 tháng 10 năm 2010 thì ông D và bà B đang trong thời kỳ hôn nhân (ông D, bà B kết hôn ngày 08 tháng 12 năm 1987), cùng sống chung với nhau trên đất đang tranh chấp và cùng vay Ngân hàng 02 lần nên bà B cũng có công sức gìn giữ đất. Do đó, nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất không đúng quy định pháp luật do sai chủ thể và nguyên đơn chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn để vay vốn Ngân hàng là không có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy C, Văn phòng Công chứng A, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và người làm chứng bà Châu Bích H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Q tặng cho ông Trần Tập D vào ngày 11 tháng 10 năm 2010 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2696, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông D được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01242 ngày 04/11/2010. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, ông Trần Duy P 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 nên ông P 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nay nguyên đơn ông Trần Tập D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7290, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng A do bị vô hiệu và buộc ông P trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông.

Bị đơn ông Trần Duy P 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.

[3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[3.1] 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 Trần Tập D, bà Chung Ngọc B và ông Trần Duy P đã được Văn phòng Công chứng A công chứng, số công chứng 7290; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên thì 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 Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Trần Tập 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 ngày 26/5/2017; sổ hộ khẩu và giấy chứng minh nhân dân của ông D, ông P, bà B, bà H.

- Nguyên đơn ông Trần Tập 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 P để làm thủ tục vay Ngân hàng, không phải ký hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại Tòa án, 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, trong hồ sơ yêu cầu công chứng có Đơn xác nhận tình trạng bất động sản được Ủy ban nhân dân phường L, thị xã (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 26/5/2017 có nội dung “hiện nay chúng tôi đang lập hồ sơ để tặng cho bất động sản tọa lạc tại phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương...” thì ông Trần Tập D ký và ghi rõ họ tên. Đồng thời, 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 Trần Tập D ghi rõ chữ “Tôi đọc và đồng ý” sau đó ông D ký tên lẫn tay vào hợp đồng; người làm chứng là bà Châu Bích 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, lẫn tay vào hợp đồng.

Trước đây, bà B cùng ông D từng 02 lần mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01242/TTLT do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 11 năm 2010 cho ông Trần Tập D để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng T – Chi nhánh Bình Dương để vay tiền. Lần xóa đăng ký thế chấp gần nhất là vào ngày 05/5/2017 nên ông D biết rõ thủ tục vay Ngân hàng. Do đó, nguyên đơn cho

rằng mục đích ông đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phong để làm thủ tục vay Ngân hàng là không có cơ sở.

[3.2] Việc ông D còn cho rằng tài sản đang tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông là bà Q tặng cho riêng ông nên bà B ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26 tháng 5 năm 2017 cùng với ông là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị hủy hợp đồng trên.

Xét thấy, 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 Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Sông Bé từ ngày 08 tháng 12 năm 1987. Như vậy, thời điểm bà Q tặng cho đất và nhà (ngày 11 tháng 10 năm 2010) thì ông D, bà B đang trong thời kỳ hôn nhân và cùng sống chung với nhau trên đất đang tranh chấp nên bà B cũng có công sức gìn giữ đất. Hơn nữa, 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. Bà B, ông D từng 02 lần mang thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng T – Chi nhánh Bình Dương để vay tiền trả nợ cho ông D. Mặt khác, tại thời điểm ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26 tháng 5 năm 2017, 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 P quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên là phù hợp pháp luật.

[3.3] Do 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 với ông P có nội dung, hình thức phù hợp theo quy định tại Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và 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 A 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 Trần Duy P 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...”.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có cơ sở, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Trần Tập D phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, ông Trần Tập D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 của 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 và lệ phí Tòa án nên ông D được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tập D.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tập D được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP. T;
- TAND thị xã TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng