

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 173/2021/DS-ST
Ngày: 07-12-2021
V/v “Tuyên bố hợp đồng tặng
cho vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Thông

2/ Bà Trần Thị Kim Thanh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Diễm là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 53/2021/TLST- DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 về việc “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và hủy nội dung điều chỉnh biến động*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2021/QĐXXST-DS ngày 08/9/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1933; trú tại: Khối phố 2, phường AS, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1965; trú tại: Khối phố 2, phường AS, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có yêu cầu xin vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Minh T, sinh năm 1977; trú tại: Trần Dư, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng Công chứng DX; trụ sở tại: Hùng Vương, thị trấn Nam P, huyện Duy X, tỉnh Quảng Nam (có đơn xin vắng mặt) .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà L trình bày:

Bà và chồng bà là ông Nguyễn M (chết) có tạo lập được một ngôi nhà trên phần diện tích đất tại khối phố 2, phường AS, TP T, Quảng Nam; thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất số CC994201 ngày 28/4/2016. Khi chồng bà chết các con trong gia đình và bà cùng thống nhất tặng cho quyền sử dụng đất này lại cho bà đứng tên và đã được chỉnh lý biến động vào ngày 25/11/2016. Vì phần diện tích đất rộng nên bà muốn phân chia cho các con một phần diện tích đất để sinh sống và các con thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất như sau: Cho Nguyễn Xuân TU thửa đất số 5.4, tờ bản đồ số 18; Nguyễn Xuân L thửa đất số 5.3, tờ bản đồ số 18; Nguyễn Xuân Q thửa 5.2 tờ bản đồ số 18 và Nguyễn Thị Xuân C thửa số 5.1, tờ bản đồ số 18.

Riêng thửa số 5, tờ bản đồ số 18 có căn nhà của bà và hiện tại bà đang sinh sống, gia đình bà đã hợp và thống nhất căn nhà trên làm nhà thờ từ đường và đứng theo ý nguyện của bà, nên thửa đất này bà vẫn là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vừa qua khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ con trai bà là ông Nguyễn Xuân T, bà mới biết thửa đất số 5, tờ bản đồ số 18 đã sang tên qua cho con trai bà và bà không đồng ý. Ý nguyện của bà là nhà và đất nêu trên, giữ lại để thờ cúng ông bà tổ tiên, không ai được mua bán chuyển nhượng, nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền vào ngày 13/01/2017 cho ông Nguyễn Xuân T vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất nêu trên để trả lại tài sản cho bà.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý với hướng đề ông T tiếp tục đứng tên trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016 (chỉnh lý biến động ngày 17/02/2017) nhưng tài sản này phải để làm nhà thờ, không được mua bán đổi chất, để con cháu được quy tụ về thờ cúng tổ tiên ông bà khi bà mất đi.

-Bị đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 13/01/2017 là mẹ ông bà Nguyễn Thị L đã tự nguyện ký hợp đồng tặng cho ông vì ông là con trai trưởng nên nhận tài sản trên để lo thờ cúng tổ tiên ông bà. Trước đó, khi ba ông (Nguyễn M) mất gia đình hợp và thống nhất bàn giao Quyền sử dụng đất của cha mẹ cho mẹ ông đứng tên và đã đăng ký biến động sang tên cho mẹ ông đứng tên vào ngày 25/11/2016. Đến ngày 13/01/2017 mẹ ông lập hợp đồng tặng cho và ký xác nhận, được Văn phòng công chứng DX công chứng tặng cho 04 người con một phần quyền sử dụng đất: Nguyễn Xuân L, Nguyễn Xuân TU, Nguyễn Thị Xuân C, Nguyễn Xuân Q và tặng cho ông thửa đất số 5, tờ bản đồ số 18, là thửa đất có căn nhà để ông đảm nhiệm việc thờ tự, không mua bán hay chuyển nhượng. Những hợp đồng này mẹ ông là người ký xác nhận điểm chỉ ngay trong ngày hôm đó, trong đó có tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 5, tờ bản đồ số 18, và cả những hợp đồng tặng cho cho các anh em còn lại. Hợp đồng này đã làm thủ tục đăng ký biến động vào ngày 17/02/2017, thủ tục tặng cho hợp pháp và hiện tại ông là người được tặng cho đúng luật, mẹ ông đã giao cho ông chịu trách nhiệm lo thờ cúng tổ tiên ông bà, do vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Vũ Minh T thống nhất với quan điểm của ông Nguyễn Xuân T và cho rằng: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 5 tờ bản đồ số 18, diện tích 474,5m² tại phường An Sơn, bà L đã tặng cho ông T hợp pháp, đã được công chứng và đăng ký biến động sang tên đổi chủ, do đó hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền thống nhất với quan điểm của bà L, vẫn đề ông T đứng tên trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016, nhưng tài sản này làm nhà thờ, các bên không được thực hiện quyền chuyển dịch về tài sản mà để làm nơi thờ cúng tổ tiên ông bà.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng DX trình bày:

Ngày 13/01/2017 Văn phòng nhận được yêu cầu Công chứng hợp đồng của ông Nguyễn Xuân T về việc tặng cho quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất của bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Xuân T, thửa đất tặng cho là thửa số 5, tờ bản đồ số 18, tại phường AS, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đã công chứng đúng pháp luật, giấy tờ chứng minh về tài sản, nhân thân do người yêu cầu công chứng đều xác thực và phù hợp; Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng này. Các bên giao dịch đã đọc lại hợp đồng và đồng ý ký tên. Do vậy Văn phòng đã thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 194, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 là phù hợp với quy định pháp luật về Công chứng và quy định pháp luật khác hiện hành.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các bên nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay Văn phòng Công chứng DX có yêu cầu xin vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo luật định; Tại phiên tòa các bên đương sự đã thỏa thuận được hướng giải quyết vụ án; Viện kiểm sát đề nghị ghi nhận thỏa thuận của các đương sự theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1/ Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện ông Nguyễn Xuân T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 13/01/2017 vô hiệu và hủy nội dung chỉnh lý biến động trong lĩnh vực quản lý đất đai; theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về tư cách tố tụng:

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TK là cơ quan thực hiện việc đăng ký biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016 vào ngày 17/02/2017 (Nguyễn Thị L- Nguyễn Xuân T). Theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai; Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 thì đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất quyết định hành chính cá biệt; do đó Hội đồng xét xử không xác định tư cách tổ tụng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TK là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; các chứng cứ thu thập được từ Chi nhánh được xem xét đánh giá trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Xuân T do Văn phòng công chứng DX công chứng vào ngày 13/01/2017; căn cứ vào Điều 17, 38 Luật Công chứng (sửa đổi năm 2018) và khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015, Tòa án xác định Văn phòng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Văn phòng đã có bản trình bày ngày 16/8/2021 và đề nghị được tham gia xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015 Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng DX theo luật định.

2/ Về nội dung:

Vào ngày 13/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Xuân T ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 18, diện tích tặng cho là 474,5m² cùng tài sản gắn liền trên đất; hợp đồng được Văn phòng công chứng DX thực hiện vào đúng ngày nêu trên; đến ngày 17/02/2017 Quyền sử dụng đất này được đăng ký biến động sang tên đổi chủ cho ông Nguyễn Xuân T. Về hình thức giao dịch của hợp đồng phù hợp và đây là giao dịch dân sự nên được pháp luật điều chỉnh và bảo vệ.

Tại biên bản thẩm định ngày 27/8/2021 thể hiện: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 18 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016, tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4.

Tại phiên tòa, bà L và đại diện theo ủy quyền của ông T thống nhất thỏa thuận: Ông T được tiếp tục đứng tên trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016 (đăng ký biến động ngày 17/02/2017) của thửa số 5, tờ bản đồ số 18 diện tích 474,5m² thuộc khối phố 02, phường AS, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, nhưng tài sản này làm nhà thờ từ đường và không được thực hiện quyền chuyển dịch về tài sản. Xét thỏa thuận của bà L và ông T là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận thỏa thuận này và tuyên bố: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Xuân T được quyền thực hiện chỉnh lý biến động (thêm) đối với tài sản nêu trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung (thêm) “... *Tài sản làm nhà thờ, không được thực hiện quyền chuyển dịch về tài sản*” đối với Quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016 và tài sản gắn liền trên đất.

3. Về án phí:

Án phí DSST bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu, bà L là người cao tuổi nên được xét miễn.

Về chi phí tố tụng bà L phải chịu là 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và các Điều 157, 158, 227, 235, 246 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 5 Điều 48 Luật Công chứng 2014 (sửa đổi bổ sung năm 2018); Điều 401, 459 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1/ Ghi nhận thỏa thuận của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Xuân T:

Quyền quản lý sử dụng thửa số 5, tờ bản đồ số 18 diện tích 474,5m² đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CC994201 ngày 28/4/2016 (đăng ký biến động ngày 17/02/2017) đứng tên ông Nguyễn Xuân T. Tài sản là nhà thờ, không được thực hiện việc chuyển dịch quyền về tài sản cùng tài sản gắn liền trên đất.

Bà Nguyễn Thị L hoặc ông Nguyễn Xuân T được quyền chỉnh lý biến động đối với nội dung (chỉnh lý thêm) “.....**Tài sản là nhà thờ, không được thực hiện việc chuyển dịch quyền về tài sản cùng tài sản gắn liền trên đất**” trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC994201 ngày 28/4/2016, đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Xuân T ngày 17/02/2017.

2/ Án phí:

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29-11-2021), bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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:

- VKSND Tam Kỳ;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

