

Số: 14/2021/QĐST-DS

Thủ Dầu Một, ngày 04 tháng 6 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH  
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ  
(V/v hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất)**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

***Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp:* Ông Nguyễn Thế Vọng.

*Thư ký phiên họp:* Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên họp:* Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 16/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 16/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

**1. Người yêu cầu:**

1.1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp 3, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1966;

1.3. Chị Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 1992;

Cùng cư trú tại: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Phương N2 - Trưởng Phòng; là người đại diện theo pháp luật.

**NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:**

Theo đơn yêu cầu 10 tháng 5 năm 2021, người yêu cầu là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Mỹ N là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 4.647m<sup>2</sup>, tại xã L, huyện B (nay là huyện B1), tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 503xx do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/12/2007.

Ngày 27/5/2013, tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương, ông T và bà N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Thiên K, số công chứng 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD, đối với quyền sử dụng đất có diện tích 543,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x.

- Tặng cho chị Nguyễn Thị Kim N1, quyền sử dụng đất có diện tích 528,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x. Tuy nhiên, do chị N1 chưa đủ 18 tuổi nên bà N là người đứng tên thay chị N1, vì vậy các bên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T và bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Mỹ N, số công chứng 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương thì ông T, bà N tìm hiểu và được biết chị N1 đủ điều kiện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cần người giám hộ đứng tên thay nên ngày 28/5/2013 tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng B1), ông T và bà N tiến hành ký lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với chị K và chị N1, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Thiên K, số công chứng 1xxx, quyền số 0x/2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Kim N1, số công chứng 1xxx, quyền số 0x/2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

Do không hiểu biết pháp luật nên ông T, bà N ký hợp đồng tặng cho các con quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B ngày 28/5/2013 mà không thực hiện thủ tục hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương ngày 27/5/2013. Vì vậy, ông T, bà N và chị K yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương, có số công chứng 3xxx và 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quyền yêu cầu:* Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K là những người trực tiếp ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2013 tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương, có số công chứng 3xxx và 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD nên ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K có quyền yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng trên theo quy định tại Điều 362 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền:* Do ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương và Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương có

trụ sở tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại khoản 10 Điều 27, điểm m khoản 2 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K, xét thấy:

Ngày 27/5/2013, tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương, ông T, bà N và chị K lập 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Thiên K, số công chứng 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD, quyền sử dụng đất được tặng cho có diện tích 543,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T và bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Mỹ N, số công chứng 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD, quyền sử dụng đất được tặng cho có diện tích 528,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x.

Ngày 28/5/2013 tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng B1), ông T và bà N ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho chị K và chị N1, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Thiên K, số công chứng 1xxx, quyền số 0x/2013 TP/CC-SCC/HĐGD, quyền sử dụng đất được tặng cho có diện tích 543,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Kim N1, số công chứng 1xxx, quyền số 0x/2013 TP/CC-SCC/HĐGD, quyền sử dụng đất được tặng cho có diện tích 528,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x.

Như vậy, diện tích đất là 543,8m<sup>2</sup> và 528,6m<sup>2</sup> (theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B lập ngày 04/5/2013) đều thuộc một phần thửa đất 4xx, tờ bản đồ số x, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 503xxx do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/12/2007 được ông T, bà N ký hợp đồng tặng cho 02 lần và đều được Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/5/2013 và Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 28/5/2013.

Xét hợp đồng tặng cho ngày 27/5/2013 tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương, xét thấy: Chủ thể ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự đúng quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005, đối tượng là quyền sử dụng đất được phép giao dịch theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, hợp đồng được công chứng đúng theo quy định tại Điều 467, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Công chứng năm 2006 thì “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”. Do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực. Mặc dù, việc tặng cho chưa hoàn thành khi các bên tham gia giao dịch chưa đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng ngày 28/5/2013, các bên tiếp tục thực hiện việc tặng cho cùng

đối tượng là quyền sử dụng đất trên tại Văn Phòng Công chứng B khi chưa có thỏa thuận hủy hợp đồng công chứng ngày 27/5/2013 là không đúng quy định tại Điều 44 của Luật Công chứng năm 2006. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký hợp đồng tặng cho ngày 28/5/2013 tại Văn phòng Công chứng B thì ông T, bà N và chị K không thông báo cho Văn phòng Công chứng B biết về việc đã ký hợp đồng tặng cho tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương. Hơn nữa, tại thời điểm này tỉnh Bình Dương chưa có phần mềm quản lý công chứng nên Văn phòng Công chứng B không thể biết được việc trùng lặp này. Mặt khác, sau khi Văn phòng Công chứng B công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông T, bà N sang cho chị K và chị N1 thì đến ngày 13/6/2013, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị K và chị N1, phần đất còn lại của ông T, bà N là 3.574,6m<sup>2</sup> và thuộc thửa mới là 721, tờ bản đồ số 04 cũng đã được cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T ngày 13/6/2013 và cho đến nay không ai có thắc mắc hay khiếu nại gì.

Như phân tích ở trên thì việc ông T, bà N, chị K và chị N1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013 tại Văn phòng Công chứng B khi đã ký hợp đồng tặng cho có công chứng tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương cùng một đối tượng là quyền sử dụng đất trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thực hiện xong và không ai có khiếu nại gì nên không cần thiết phải xem xét hủy hợp đồng tặng cho đã được Văn phòng Công chứng B công chứng và mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2013 tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương là đúng quy định của pháp luật và vẫn đang tồn tại trên phần mềm quản lý công chứng tỉnh Bình Dương (có từ năm 2018), nhưng thực tế hợp đồng này không còn giá trị đối với ông T, bà N và chị K nên ông T, bà N và chị N1 có yêu cầu hủy các hợp đồng tặng đã ký tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương là có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 51 của Luật Công chứng năm 2014.

[3]. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2013 đã ký giữa ông T, bà N và chị K tại Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương bị hủy bỏ nhưng ông T, bà N và chị K xác định không có hậu quả xảy ra, vì ngày 28/5/2013 các bên đã ký hợp đồng tặng cho khác tại Văn phòng Công chứng B nên không có yêu cầu vì vậy Tòa án không xem xét giải quyết.

[4]. Tại phiên họp, quan điểm giải quyết việc dân sự của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở.

[5]. Về lệ phí giải quyết việc dân sự: Căn cứ Điều 37 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Ông T, bà N và chị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều 370, 371, 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 423 của Bộ luật Dân sự; Điều 51 của Luật Công chứng;
- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;
- Căn cứ 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;

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Thiên K được Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/5/2013, số công chứng 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hữu T và bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Mỹ N được Phòng Công chứng S tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/5/2013, số công chứng 3xxx, quyền số 0xTP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về Lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), tổng cộng là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051435 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Mỹ N và chị Nguyễn Thị Thiên K còn phải nộp 300.000 ngàn đồng (ba trăm ngàn đồng).

3. Người yêu cầu được quyền kháng cáo Quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định./.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Người yêu cầu;
- Lưu: VT, hồ sơ việc dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỢP**

**Nguyễn Thế Vọng**