TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯ KUIN** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **27**/2021/DS-ST
Ngày 24 - 8 - 2021
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Phạm Văn Đoàn.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Hồng Khanh;

2. Bà H' Mỹ Linh Hmok.

Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Thanh Loan - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa: Bà Hà Thanh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, bà T có mặt; ông P vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1970, vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2.2. Anh Lê Đình M, sinh năm 1992, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng C; Địa chỉ: Số A, thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đông T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng C (vắng mặt, có văn bản xin vắng mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C:

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn D; Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (vắng mặt, có văn bản xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2020, cũng như những lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Theo các Bản án số 22/2018/DS-ST ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án số 108/2018/DS-PT ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T và bà Lê Thị T1. Theo các bản án trên, thì bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông P, bà T tổng tiền vay gốc còn nợ là 248.000.000 đồng. Khi Tòa án đang giải quyết các vụ án trên, thì vào ngày 02/5/2018 bà T1 đã làm hợp đồng tặng cho con trai là anh Lê Đình M, thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số R 422485, do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Lê Đình P đã chỉnh lý thừa kế cho bà Lê Thị T1 ngày 21/01/2015, được Văn phòng Công chứng C công chứng số 02917, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2018.

Việc bà T1 làm hợp đồng tặng cho anh M thửa đất trên, là hành vi nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông P và bà T, vì ngoài tài sản này ra thì vợ chồng ông P và bà T không thấy bà T1 còn tài sản nào khác. Do vậy, vợ chồng ông P và bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là vô hiệu. Do là hợp đồng tặng cho nên vợ chồng ông P, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:*

Bà T1 được nhận thừa kế tài sản từ chồng bà T1 thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số R 422485, do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 mang tên Lê Thị T1. Vì bà T1 không đủ khả năng làm việc và anh M chưa có đất nên bà T1 đã tặng cho anh M thửa đất trên. Do hiện nay thủ tục tặng cho đang thực hiện nên bà T1 không biết quyền sử dụng đất trên mang tên ai. Về hợp đồng tặng cho, bà T1 thực hiện các thủ tục là hoàn toàn hợp pháp, được Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 02/5/2018. Trước đây thửa đất trên được áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo thi hành án các khoản nợ của bà T1, sau đó Tòa án đã hủy bỏ biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất trên, nên bà T1 có quyền thực hiện giao dịch với tài sản của mình.

Bà T1 có nợ tiền của vợ chồng ông P, bà T nhưng do hoàn cảnh khó khăn và chưa có đủ tiền để trả nên khi nào có thì bà T1 sẽ trả. Còn về hợp đồng tặng cho đất không liên quan, nên bà T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà T và ông P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là vô hiệu.

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

- Văn phòng Công chứng C, người đại diện theo pháp luật ông Phan Đông T trình bày:

Ngày 02/5/2018, Văn phòng Công chứng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; bên tặng cho là bà Lê Thị T1; bên nhận tặng cho là ông Lê Đình M; có cùng HKTT tại thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản tặng cho là thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số R 422485, do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001. Nguồn gốc thửa đất trên là do bà T1 được nhận từ thừa kế. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng; xét thấy tài sản tặng cho là hợp pháp, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự nên Văn phòng Công chứng C đã công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02917 ngày 02/5/2018 giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng Công chứng C đề nghị Tòa án căn cứ quy định có liên quan để giải quyết.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, người đại diện theo pháp luật ông Trần Văn D trình bày:

Ngày 27/8/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (viết tắt là CCTHA) nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk yêu cầu thi hành Bản án số 22/2018/DSST ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án số 108/2018/DSPT ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đối với bà Lê Thị T1. Theo các bản án trên, bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông P, bà T tổng số tiền là 248.000.000 đồng.

Ngày 31/8/2018, CCTHA ban hành Quyết định thi hành án số 469/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án số 470/QĐ-CCTHADS, buộc bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông P và bà T tổng cộng số tiền 248.000.000 đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án; Quá trình tổ chức Thi hành án, Chấp hành viên đã thông báo cho bà T1 thời gian tự nguyện Thi hành án, nhưng bà T1 không tự nguyện thi hành.

Qua thông tin người được thi hành án cung cấp và kết quả xác minh của Chấp hành viên, bà T1 có tài sản là thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số R 422485, do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Lê Đình P đã chỉnh lý thừa kế cho bà Lê Thị T1 ngày 21/01/2015.

Nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bà T1 đã lập Hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho con trai là anh Lê Đình M, đã được Văn phòng Công chứng C công chứng số 02917, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2018.

Để đảm bảo thi hành án, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đất và tài sản gắn liền với đất số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2019 và quyết định sửa đổi bổ sung Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2020 đã tiến hành cưỡng chế kê biên một phần tài sản của thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích kê biên 1.920m^2 (trong đó 120m^2 đất ở, 1800m^2 đất trông cây cà phê).

Như vậy, việc Chấp hành viên CCTHA áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên một phần tài sản của bà T1 là phù hợp quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đối với bị đơn là anh Lê Đình M:* Tòa án đã tống đạt giấy triệu hợp lệ nhiều lần nhưng anh M không đến Tòa án làm việc và cố tình lẩn tránh. Qua xác minh tại địa phương nơi anh M đang cư trú được biết anh M vẫn cư trú và sinh sống tại đại phương. Mặc dù, anh M đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhiều lần nhưng anh M cố tình lẩn tránh không đến Tòa để tham gia tố tụng, nên Tòa án không thể lấy lời khai của anh M.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; nhưng bị đơn là anh Lê Đình M đã không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX: Căn cứ vào các điểm c Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị T1, bên nhận tặng cho là anh Lê Đình M, xác lập ngày 02/5/2018 đối với thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số R 422485, do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Lê Đình P đã đăng ký biến động thừa kế cho bà Lê Thị T1 ngày 21/01/2015, được Văn phòng Công chứng Cư Kuin công chứng số 02917, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2018, là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với bị đơn là bà Lê Thị T1, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Văn phòng Công chứng C, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn anh Lê Đình M sau khi Tòa án ra quyết định xét xử, anh M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị T1, bên nhận tặng cho là anh Lê Đình M, xác lập ngày 02/5/2018 đối với thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số R 422485, do UBND huyện K cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Lê Đình P đã chỉnh lý thừa kế cho bà Lê Thị T1 ngày 21/01/2015, được Văn phòng Công chứng C công chứng số 02917, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2018 là vô hiệu.

[3] Xét thấy, căn cứ vào nội dung và quyết định của các Bản án số 22/2018/DS-ST ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án số 108/2018/DS-PT ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, đã có hiệu lực pháp luật, thì bà T1 có vay tiền của vợ chồng ông P, bà T nhiều lần, cụ thể: Ngày 01/5/2015 vay 90.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là vào ngày 01/3/2016; ngày 03/9/2017 vay 135.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là vào 10/9/2017; tháng 01 và tháng 02/2017 vay 23.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là vào tháng 3/2018. Vợ chồng ông P, bà T khởi kiện bà T1 02 vụ án và được Tòa án thụ lý vào các ngày 29/01/2018 và ngày 07/5/2018, thì ngày 02/5/2018 bà T1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là anh Lê Đình M thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án bà T1 đều thừa nhận hiện nay bà T1 đang phải có nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông P, bà T theo quyết định của 02 Bản án trên là 248.000.000 đồng. Sau khi lập Hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho anh M, thì đến nay bà T1 vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất, nên xác định thực tế hai bên không có việc giao nhận tài sản tặng cho.

[5] Chi cục Thi hành án và bà T, ông P cũng cho biết, ngoài tài sản này ra thì bà T1 không còn tài sản nào khác để thi hành án cho vợ chồng ông P, bà T. Do vậy ngày 31/8/2018 và ngày 10/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của vợ chồng ông P, bà T đối với bà T1 theo quyết định của 02 Bản án trên, trong đó ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Lê Thị T1 đối với một phần diện tích của thửa đất 16090, nhưng bà T1 đến nay vẫn không tự nguyện thi hành án. Như vậy bà T1 là người đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng lại lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là anh M thửa đất số 16090, dẫn đến không còn tài sản để trả nợ cho cho vợ chồng ông P và bà T, như vậy cần xác định hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, mục đích nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Mặt khác Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa bà T1 và

anh M cũng chưa có hiệu lực vì chưa đăng ký vào Sổ địa chính theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[6] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà T là có căn cứ, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà T về việc: Yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 với anh Lê Đình M, xác lập ngày 02/5/2018 đối với thửa đất số 16090, được Văn phòng Công chứng C công chứng số 02917, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2018 là vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

[7] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do đây là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, là hợp đồng đơn vụ do giả tạo, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các đương sự không có ai yêu cầu giải quyết về hậu quả, nên không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 92; Điều 144; Điều 147; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 228; 264; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điểm c Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 15; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH13 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 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án"*.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị T1, bên nhận tặng cho là anh Lê Đình M, xác lập ngày 02/5/2018 đối với thửa đất số 16090, tờ bản đồ số 70, diện tích: 4.220 m^2, địa chỉ tại xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 422485, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 02/3/2001 cho hộ ông Lê Đình P đã đăng ký biến động thừa kế cho bà Lê Thị T1 ngày 21/01/2015, được Văn phòng Công chứng C công chứng số 02917, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2018, là vô hiệu.

2. Về án phí:

Bà Lê Thị T1 và anh Lê Đình M phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể mỗi người phải chịu 150.000 đồng *(Một trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà vợ chồng ông P và bà T đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0017523 ngày 29/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

3. Thông báo quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- P. Kiểm tra - TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Phạm Văn Đoàn