TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2019/DS-ST
Ngày 24 – 10 – 2019
" V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐĂKLĂK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc San

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Phong.
2. Bà Nguyễn Thị Chinh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Khắc Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2019, Tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2019/TLST - DS ngày 09 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2019/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/QĐST – DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn X

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Công H (Có mặt)

Địa chỉ: Số 79 A, Thành phố B, Đắk Lắk.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019)

- Bị đơn: Anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Anh V vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, chị L vắng mặt không có lý do).

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:**

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ trụ sở: G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức L – chức vụ: Chủ tịch UBND xã T (Có mặt).

+ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch K

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Phạm Duy H – chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

+ Các ông bà: Nguyễn Thị G, Trần Thùy N, Trần Thủy N1, Trần Văn Q.

Cùng địa chỉ: G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông bà: Nguyễn Thị G, Trần Thùy N, Trần Thủy N1, Trần Văn Quốc: Ông Phạm Công H (Có mặt)

Địa chỉ: Số 79 A, Thành phố B, Đắk Lắk.

(Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019)

+ Ông Trần Thanh T và ông Trần Thiên Q1 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Lê Thị Quỳnh H (Cán bộ Tư pháp xã T, Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Trần Thị Kim L (Vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Trần Văn X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn, ông Phạm Công H trình bày:

Hộ ông Trần Văn X có lô đất diện tích 16.170m2, gồm các thửa: 08, 100 và 100a, tờ bản đồ số 02 và tờ bản đồ số 20, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 043886 ngày 10/12/2001, mang tên Hộ Trần Văn X. Giấy chứng nhận QSD đất gia đình ông X giao cho anh Trần Anh V quản lý. Đầu năm 2019 hộ ông X phát hiện toàn bộ diện tích đất nói trên đã được đăng ký biến động sang tên QSD đất cho anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L thông qua 02 hợp đồng tặng cho QSD đất, cụ thể:

1. Hợp đồng tặng cho số 132, quyển số 01/2017TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 14/3/2017.

- *Bên tặng cho:* 1) Ông Trần Văn X SN 1960. 2) Bà Nguyễn Thị G, SN 1961. 3) Ông Trần Thanh T SN 1986. 4) Ông Trần Thiên Q SN 1989. 5) Bà Trần Thùy N SN 1992. 6) Bà Trần Thị Thủy N1 SN 1993. 7) Ông Trần Văn Q1 SN 1996. HKTT Thôn G, xã T

- *Bên được tặng cho:* 1) Ông Trần Anh V SN 1983. 2) Bà Nguyễn Thị Bé L SN 1993. HKTT Thôn G, xã T.

Tài sản tặng cho: Lô đất diện tích 9.695m2, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02 , giấy chứng nhận QSD đất số U 043886 mang tên Hộ Trần Văn X. Địa chỉ thửa đất tại Thôn G, xã T.

2. Hợp đồng tặng cho số 298, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD, ngày 14/9/2018.

- *Bên tặng cho:* 1) Ông Trần Văn X SN 1960. 2) Bà Nguyễn Thị G, SN 1961. 3) Ông Trần Thanh T SN 1986. 4) Ông Trần Thiên Q SN 1989. 5) Bà Trần Thùy N SN 1992. 6) Bà Trần Thị Thủy N1 SN 1993. 7) Ông Trần Văn Q1 SN 1996. HKTT Thôn G, xã T

- *Bên được tặng cho:* 1) Ông Trần Anh V SN 1983. 2) Bà Nguyễn Thị Bé L SN 1993. HKTT Thôn G, xã T.

Tài sản tặng cho: Lô đất diện tích 6.475m2, thửa đất số 100 và 100a, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận QSD đất số U 043886 mang tên Hộ Trần Văn X. Địa chỉ thửa đất tại Thôn G, xã T.

Thực tế các thành viên gia đình ông X không xác lập giao dịch tặng cho QSD đất đối với anh V và chị L và không thực hiện ký kết hợp đồng tặng cho QSD đất đối với anh V và chị L. Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều là giả mạo, chữ ký, chữ viết của các thành viên bên tặng cho không phải do các thành viên bên tặng cho ký và viết.

Vì vậy ông X và các thành viên hộ gia đình yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai hợp đồng tặng cho QSD đất nói trên.

Tháng 9/2019 ông X có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH 655034 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/4/2017 mang tên Trần Anh V và Nguyễn Thị Bé L. Tuy nhiên hiện nay ông X không yêu cầu giải quyết nội dung này.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2019, anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L trình bày:

Anh chị công nhận vào năm 2017 và năm 2018 anh chị đã lập 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bố mẹ và các anh chị em của anh Võ là ông Trần Văn X, bà Nguyễn Thị G, Trần Thanh T, Trần Thiên Q, Trần Thùy N, Trần Thủy N1, Trần Văn Q1 với bên tặng cho là Trần Anh V và Nguyễn Thị Bé L. Tổng diện tích đất làm thủ tục tặng cho là 16.170m2. Tuy nhiên thực tế bố mẹ và các anh chị em không xác lập giao dịch tặng cho QSD đất đối với anh V và chị L và không thực hiện ký kết hợp đồng tặng cho QSD đất đối với anh V và chị L. Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều là giả mạo, chữ ký, chữ viết của các thành viên bên tặng cho không phải do các thành viên bên tặng cho ký và viết.

Thực tế trong giai đoạn đó anh V đang là cán bộ Ủy ban nhân dân xã T, do vợ chồng có nhu cầu vay vốn nên đã tự ý lấy giấy chứng nhận QSD đất của gia đình, soạn thảo hợp đồng tặng cho, giả mạo chữ ký của các thành viên bên tặng cho, rồi nhờ chủ tịch UBND xã T ký chứng thực hợp đồng. Sau đó đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên QSD đất đối với toàn bộ diện tích đất 16.170m2.

Sau khi làm thủ tục đăng ký biến động sang tên QSD đất thì giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 9.695m2 anh V và chị L đã thế chấp để vay tiền tại ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch K; giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 6.475m2 anh V và chị L tín chấp cho bà Trần Thị Kim L để vay tiền.

Hiện nay anh chị không có khả năng trả nợ để thu hồi giấy chứng nhận QSD đất trả lại cho bố mẹ và anh em, vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Các anh: Trần Thanh T, Trần Thiên Q trình bày: Chúng tôi là các thành viên trong hộ gia đình ông Trần Văn X. Lô đất diện tích 16.170m^2, bao gồm các thửa 08, 100, 100a tờ bản đồ số 02 và tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của gia đình chúng tôi.

Chúng tôi không ký bất kỳ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nào cho anh V, chị L và cũng không có mặt tại UBND xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để ký tặng cho quyền sử dụng đất cho anh V, chị L. Do đó chúng tôi đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi với anh Trần Anh V và chị Nguyễn

Thị Bé L đối với lô đất diện tích 16.170m^2, bao gồm các thửa 08, 100, 100a, tờ bản đồ số 02 và tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vì vậy chúng tôi thống nhất ý kiến như nội dung trình bày của ông Trần Văn X, yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng tặng cho QSD đất, không có ý kiến gì khác.

- Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã T, ông Lê Đức L trình bày:

Trong năm 2017 và 2018 Ủy ban nhân dân xã T, huyện K đã ký 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Văn X với ông Trần Anh V và bà Nguyễn Thị Bé L, cụ thể:

1. Hợp đồng tặng cho số 132, quyển số 01/2017TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 14/3/2017.

- *Bên tặng cho:* 1) Ông Trần Văn X SN 1960. 2) Bà Nguyễn Thị G, SN 1961. 3) Ông Trần Thanh T SN 1986. 4) Ông Trần Thiên Q SN 1989. 5) Bà Trần Thùy N SN 1992. 6) Bà Trần Thị Thủy N1 SN 1993. 7) Ông Trần Văn Q1 SN 1996. HKTT Thôn G, xã T

- *Bên được tặng cho:* 1) Ông Trần Anh V SN 1983. 2) Bà Nguyễn Thị Bé L SN 1993. HKTT Thôn G, xã T.

2. Hợp đồng tặng cho số 298, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD, ngày 14/9/2018.

- *Bên tặng cho:* 1) Ông Trần Văn X SN 1960. 2) Bà Nguyễn Thị G, SN 1961. 3) Ông Trần Thanh T SN 1986. 4) Ông Trần Thiên Q SN 1989. 5) Bà Trần Thùy N SN 1992. 6) Bà Trần Thị Thủy N1 SN 1993. 7) Ông Trần Văn Q1 SN 1996. HKTT Thôn G, xã T

- *Bên được tặng cho:* 1) Ông Trần Anh V SN 1983. 2) Bà Nguyễn Thị Bé L SN 1993. HKTT Thôn G, xã T.

Hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên đều do ông ký chứng thực, tuy nhiên ông không xác định được là các thành viên bên tặng cho QSD đất có đến Ủy ban nhân dân xã để ký tên trong hợp đồng tặng cho hay không. Lý do không xác định được các thành viên bên tặng cho có ký vào hợp đồng hay không là vì theo quy định của pháp luật thì các bên tham gia hợp đồng phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực. Tuy nhiên trong thời gian này Ông Trần Anh V đang là cán bộ được phân công phụ trách lĩnh vực Tư pháp - Hộ tịch của UBND xã T, các bên trong quan hệ tặng cho có quan hệ gia đình gần gũi. Do cả nể và tin tưởng cán bộ, công chức tham mưu nên khi cán bộ trình ký chứng thực 02 hợp đồng nêu trên, kiểm tra thấy hợp đồng được lập đúng theo mẫu quy định, có đầy đủ chữ ký của các bên thì ông đã ký chứng thực mà không biết chữ ký của các thành viên bên chuyển nhượng có đúng do họ ký và viết hay không. Việc ông ký chứng thực hợp đồng khi không có mặt các bên trong hợp đồng là không đúng với quy định của pháp luật về chứng thực. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Lê Thị Quỳnh H trình bày:

Đầu năm 2017 bà vào nhận công tác tại UBND xã T, thời điểm đó anh Trần Anh V là cán bộ hợp đồng, được giao phụ trách mảng Tư pháp hộ tịch. Tháng 3/2017 anh V đưa cho bà 01 hợp đồng tặng cho QSD đất có số chứng thực 132, đã có chữ ký sẵn của các bên, nhờ bà ký tên vào mục " Cán bộ Tư pháp". Do làm cùng cơ quan và tin tưởng anh V nên bà đã ký, bà không biết chữ ký của các bên trong hợp đồng là do họ

ký hay giả mạo. Sau khi bà ký xong thì anh V đã trực tiếp trình chủ tịch UBND xã ký chứng thực. Đối với hợp đồng có số chứng thực số 298, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD, ngày 14/9/2018 thì thực tế trong sổ chứng thực thì số ngày chứng thực nêu trên là của một hợp đồng khác, không phải hợp đồng giữa hộ ông X với vợ chồng anh V và hợp đồng số 298 giữa hộ ông X với hộ anh V cũng không được lưu tại UBND xã. Bà công nhận 02 hợp đồng nêu trên không được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam, ông Phạm Duy H trình bày:

Năm 2016 và 2017 anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch K để vay tiền, cụ thể: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/HĐBĐ ngày 13/9/2016, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 665944 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/8/2016 mang tên Trần Anh V và Nguyễn Thị Bé L, diện tích đất là 818,4m2; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/2017/HĐBĐ ngày 16/5/2017, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận QSD đất số CH 665034 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2017 mang tên Trần Anh V và Nguyễn Thị Bé L, diện tích đất là 9.695m2. Số tiền mà anh V và chị L vay là 760.000.000đ, khoản nợ này hiện nay đã quá hạn thanh toán. Việc ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với anh V và chị L được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Để bảo đảm quyền lợi cho ngân hàng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất số 132, quyển số 01/2017TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 14/3/2017 giữa hộ ông Trần Văn X với anh Võ và chị L.

- Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 15/10/2018 bà cho anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L vay số tiền 100.000.000đ, thời hạn trả nợ là 01 năm. Khi vay anh V và chị L có tín chấp cho bà 01 giấy chứng nhận QSD đất số U 043886 do UBND huyện K cấp ngày 10/12/2001, mang tên Hộ Trần Văn X, nhưng đã đăng ký biến động sang tên Trần Anh V và Nguyễn Thị Bé L. Hiện nay bà đang quản lý giấy chứng nhận QSD đất nói trên. Khoản vay của anh V và chị L chưa đến hạn thanh toán nên bà không có yêu cầu gì, nếu sau này khi anh V và chị L không trả nợ thì bà sẽ yêu cầu giải quyết sau. Về nội dung khởi kiện của ông Trần Văn X đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án (Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 04/9/2019) Tòa án đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý nếu Tòa án chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; quyền yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản tranh chấp. Tuy nhiên các đương sự đã thống nhất chỉ yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho QSD đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu Tòa án chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp.

Tại phần tranh luận, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và về nội dung:

- Về Tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa các đương sự tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

- Về nội dung: Do 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Văn Xa với vợ chồng anh V, chị L vi phạm về hình thức và nội dung, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố 02 hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa bị đơn là anh Trần Anh V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần thị Kim L vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đồng bị đơn là chị Nguyễn Thị Bé L vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ HĐXX xét thấy: Ông Trần Văn X cho rằng hợp đồng tặng cho QSD đất giữa hộ ông Trần Văn X với anh chị Trần Anh V – Nguyễn Thị Bé L là giả mạo, nên ông X đã khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu hủy hợp đồng. Như vậy, tranh chấp giữa ông X với anh V và chị L là Tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và Điều 500 Bộ luật dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Ông Trần Văn Xa yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 132, quyển số 01/2017TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 14/3/2017, diện tích đất tặng cho là 9.696m2 và Hợp đồng tặng cho được chứng thực số 298, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 14/9/2018, diện tích đất tặng cho là 6.475m2, giữa bên tặng cho là các thành viên hộ gia đình ông X với bên nhận tặng cho là anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L, HĐXX xét thấy:

[3.1] Về hình thức hợp đồng:

Ông Trần Văn X yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 132, quyển số 01/2017TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 14/3/2017, diện tích đất tặng cho là 9.696m2 và Hợp đồng tặng cho được chứng thực số 298, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 14/9/2018, diện tích đất tặng cho là 6.475m2, giữa bên tặng cho là các thành viên hộ gia đình ông X với bên nhận tặng cho là anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L, HĐXX xét thấy:

Cả hai hợp đồng nêu trên đều được lập thành văn bản, cơ bản có đầy đủ các nội dung của hợp đồng dân sự quy định tại Điều 398 Bộ luật dân sự, có đầy đủ chữ ký của các bên trong hợp đồng và được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các đương sự đã có cơ sở để xác định: Tại thời điểm thực hiện chứng thực thì các bên trong hợp đồng đều không có mặt. Hợp đồng có nhiều trang, nhưng người thực hiện chứng thực chỉ ký tại trang 4, các trang khác không có chữ ký; hợp đồng số 132 các bên yêu cầu chứng thực chỉ ký tên tại trang 3, các trang còn lại không có chữ ký. Như vậy, việc chứng thực 02 hợp đồng tặng cho QSD đất nói trên đã vi phạm quy định về chứng

thực hợp đồng quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ – CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ.

Do vi phạm quy định về chứng thực, vì vậy HĐXX xác định 02 hợp đồng nói trên đều vi phạm về hình thức hợp đồng.

[3.2]. Về nội dung hợp đồng: Theo quy định tại Điều 500 và 501 cũng như các quy định chung về hợp đồng và nội dung hợp đồng của Bộ luật dân sự thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên nhằm chuyển quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất cho bên kia. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đủ cơ sở xác định: Thực chất không có sự thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên, các thành viên bên tặng cho không hề thỏa thuận ký kết 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, mà hoàn toàn do phía bị đơn giả mạo chữ ký, chữ viết các thành viên bên tặng cho. Do không có sự thỏa thuận nào của các bên để xác lập hợp đồng, việc xác lập hợp đồng hoàn toàn là giả mạo, nên 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Văn X với anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L đã vi phạm về nội dung hợp đồng.

[3.3]. Do 02 hợp đồng tặng cho QSD đất giữa hộ ông Trần Văn X với Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L đã vi phạm về cả hình thức và nội dung, nên HĐXX xác định cả hai hợp đồng nói trên đều vô hiệu.

[4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tài sản trong giao dịch của hai hợp đồng nói trên đều đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và chuyển giao cho bên thứ 3, cụ thể: Sau khi làm thủ tục đăng ký biến động sang tên QSD đất thì giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 9.695m2 anh V và chị L đã thế chấp để vay tiền tại ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch K; giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 6.475m2 anh V và chị L tín chấp cho bà Trần Thị Kim L để vay tiền.

Mặc dù HĐXX xác định cả hai hợp đồng nói trên đều vô hiệu. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án các đương sự trong vụ án đều không ai có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên HĐXX không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Đối với đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH 655034 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/4/2017 mang tên Trần Anh V và Nguyễn Thị Bé L (Đơn khởi kiện bổ sung được nguyên đơn nộp tại Tòa án vào ngày 27/9/2019), HĐXX xét thấy: Đơn khởi kiện bổ sung được nguyên đơn nộp sau khi Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nội dung đơn khởi kiện bổ sung vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn cũng không yêu cầu xem xét nội dung đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện. Vì vậy HĐXX không xem xét, giải quyết.

***** Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng cần căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 129, 133, 407, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất được chứng thực số 132, quyển số 01/2017TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 14/3/2017 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 298, quyển

số 01/2018-SCT/HĐ,GD, ngày 14/9/2018 giữa hộ ông Trần Văn X với anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L là vô hiệu.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và được chấp nhận, nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 129, 133, 407, 500, 501 và 502 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân xã T, huyện K chứng thực số 132, quyển số 01/2017/TPCC -SCT/HĐGD ngày 14/3/2017 (Lô đất diện tích 9.695m2, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02 , giấy chứng nhận QSD đất số U 043886 mang tên Hộ Trần Văn X) và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T, huyện K chứng thực số 298, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 14/9/2018 (Lô đất diện tích 6.475m2, thửa đất số 100 và 100a, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận QSD đất số U 043886 mang tên Hộ Trần Văn X) giữa hộ ông Trần Văn X với anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L là vô hiệu .

2. Về án phí: Anh Trần Anh V và chị Nguyễn Thị Bé L phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn X 300.000đ (Ba trăm ngàn ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số AA/2017/0010632 ngày 02/4/2019.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 là ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- THADS huyện Krông Năng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

BÙI NGỌC SAN