

**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: 17/2022/DS-ST

Ngày 09 - 9 - 2022

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
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quốc Định.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
 1. Ông Nguyễn Thế Vinh;
 2. Ông Hoàng Năng Long.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa: Ông Trần Đình Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị Ngọc H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phùng Văn Th, sinh năm 2000 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ông Th vắng mặt, bà D có mặt).

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

+ Ông Phùng Hữu D, sinh 1976.

Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Văn phòng công chứng K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đông T – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc H trình bày:

Vào các năm 2017, 2019 và 2020 vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Phùng Hữu D có vay và nợ của bà H (nguyên đơn) 1340 kg tiêu khô và 1980 kg cà phê nhân xô, mặc dù nguyên đơn đã đi đòi rất nhiều lần nhưng vợ chồng bà D không chịu trả nên nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết buộc vợ chồng bà D phải trả cho nguyên đơn số lượng tiêu và cà phê như trên. Vụ án đã được tòa án thụ lý vào ngày 03/3/2022 và đến ngày 23/6/2022 thì được xét xử, tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên buộc, vợ chồng ông D và bà D phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số lượng cà phê và tiêu khô như trên quy đổi thành tiền là 183.600.000 đồng. Tuy nhiên, khi vụ án đang trong quá trình giải quyết thì vào ngày 28/3/2022 vợ chồng ông D và bà D lập hợp đồng tặng cho con trai là ông Phùng Văn Th thừa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã D, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407864 do UBND huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 11/01/2012 đã đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th vào ngày 04/4/2022, được Văn phòng công chứng K công chứng số 003086, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022.

Việc vợ chồng bà D lập hợp đồng tặng cho ông Th thừa đất trên là hành vi nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ cho bà H, vì ngoài tài sản trên thì bà H không thấy vợ chồng bà D còn tài sản nào khác. Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là vô hiệu. Vì hợp đồng tặng cho là giả tạo nên bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị D bày:

Nguồn gốc thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã D, huyện K là do bà D và ông D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C vào năm 2012 nhưng khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ để một mình bà D đứng tên. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vợ chồng bà D có xây dựng một căn nhà cấp IV và các công trình phụ ở từ đó cho đến nay. Vào ngày 26 tháng 3 năm 2022 bà D cùng với chồng là ông Phùng Hữu Dương có lập hợp đồng tặng cho con trai là ông Phùng Văn Th thừa đất nêu trên. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng K số 003086, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, sau đó được chuyển lên Văn

phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên, đến ngày 04/4/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th. Việc tặng cho chỉ hoàn thành thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, còn thực tế đất và các tài sản trên đất vẫn đang do vợ chồng bà D và ông D quản lý sử dụng. Mục đích tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Th là để cho ông Th có vốn làm ăn khi lấy vợ lập gia đình chứ không phải vì mục đích để lẫn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Đối với số tiền nợ cả phê và tiêu khô đã được Tòa án giải quyết theo bản án số 13/2022/DSST ngày 23/6/2022 thì ông D và bà D sẽ trả dần hàng năm nếu bà H không đồng ý thì vợ chồng bà D sẽ trả bằng 01 thửa đất khác vì hiện nay vợ chồng bà D còn có khoảng 04 ha đất rẫy nhưng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15 vợ chồng bà D đã tặng cho ông Th nên vợ chồng bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Hữu D nhất trí với ý kiến trình bày của bà D và không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện của Văn phòng công chứng K là ông Phan Đông T trình bày:

Ngày 26/3/2022, Văn phòng công chứng K nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; bên tặng cho là ông Phùng Hữu D và bà Nguyễn Thị D, bên nhận tặng cho là ông Phùng Văn Th. Tài sản tặng cho là thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã D, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BH 407864 do UBND huyện Cư Kuin cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 11/01/2012. 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 K đã công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3086 ngày 26/3/2022 giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng công chứng K đề nghị Tòa án căn cứ quy định có liên quan để giải quyết. Vì bản công việc nên Văn phòng công chứng K yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Đối với bị đơn là ông Phùng Văn Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Th không đến Tòa án làm việc và lẫn tránh. Quá trình xác minh tại địa phương nơi ông Th đang cư trú được biết ông Th vẫn cư trú và sinh sống tại địa phương, ông Th đã nhiều lần được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án để tham gia tố tụng nên Tòa án không lấy được lời khai của ông Th .

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 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, bị đơn là bà D đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; nhưng bị đơn là ông Phùng Văn Th đã không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa do bà D khai còn có khoảng 04 ha đất rẫy mua bán bằng giấy tờ viết tay với người

khác nhưng giấy tờ đang để ở nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đương sự cung cấp chứng cứ thì mới giải quyết được vụ án.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Phùng Văn Th sau khi Tòa án ra quyết định xét xử, ông Th 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:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Phùng Hữu D và bà Nguyễn Thị D, bên nhận tặng cho là ông Phùng Văn Th, xác lập ngày 26/3/2022 đối với thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã Dray Bhang, huyện Cư Kuin theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407864 do UBND huyện Cư Kuin cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 11/01/2012 đã đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th vào ngày 04/4/2022, được Văn phòng công chứng K công chứng số 003086, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022, là vô hiệu. Xét thấy, vào các năm 2017, 2019 và 2020 vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Phùng Hữu D có vay và nợ của bà H 1340 kg tiêu khô và 1980 kg cà phê nhân xô, mặc dù nguyên đơn đã đi đòi rất nhiều lần nhưng vợ chồng bà D không chịu trả nên nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết buộc vợ chồng bà D phải trả cho nguyên đơn số lượng tiêu và cà phê như trên. Vụ án đã được tòa án thụ lý vào ngày 03/3/2022 và đến ngày 23/6/2022 thì được xét xử, tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên buộc, vợ chồng ông D và bà D phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số lượng cà phê và tiêu khô như trên quy đổi thành tiền là 183.600.000 đồng. Tuy nhiên, khi vụ án đang trong quá trình giải quyết thì vào ngày 28/3/2022 vợ chồng ông D và bà D lập hợp đồng tặng cho con trai là ông Phùng Văn Th thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã D, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407864 do UBND huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 11/01/2012 đã đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th vào ngày 04/4/2022, được Văn phòng công chứng K công chứng số 003086, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022.

[2.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà D và ông D đều thừa nhận hiện nay ông bà đang phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà H theo bản án số 13/2022/DSST ngày 23/6/2022 đã có hiệu lực pháp luật nhưng ông bà sẽ trả nợ bằng một thửa đất khác, vì hiện nay vợ chồng bà D còn có khoảng 04 ha đất rẫy khác còn thửa đất số 2516 thì ông bà đã tặng cho ông Th. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì vợ chồng ông D và bà D chỉ có duy nhất thửa

đất số 2516, tờ bản đồ số 15 đã được cấp GCNQSDĐ, ngoài ra không còn đứng tên trong GCNQSDĐ ở bất kỳ thửa đất nào khác. Sau khi lập Hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông Th thì đến nay vợ chồng ông D và bà D 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. Như vậy, vợ chồng ông D và bà D 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 ông Th thửa đất số 2516, dẫn đến không còn tài sản để trả nợ cho bà H nên cần xác định hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, mục đích nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[3] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Phùng Hữu D và bà Nguyễn Thị D, bên nhận tặng cho là ông Phùng Văn Th, xác lập ngày 26/3/2022 đối với thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã D, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407864 do UBND huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 11/01/2012 đã đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th vào ngày 04/4/2022, được Văn phòng công chứng K công chứng số 003086, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022, là vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

[4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do đây là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và 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 hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, vào ngày 04/4/2022 thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th nên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K có trách nhiệm điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc H có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15 và đã nộp 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Xét yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận nên bị đơn là ông Phùng Văn Th và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Mai Thị Ngọc H số tiền 1.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Việc Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2022, theo đơn yêu cầu của bà Mai Thị Ngọc H với nội dung cấm ông Phùng Văn Th thực hiện các hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, tặng cho, thừa kế, góp vốn đối với thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15 là đối tượng tranh chấp của vụ án đã được giải quyết trong bản án này. Vì vậy, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ bị hủy bỏ.

[7] 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân về việc đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bị đơn cung cấp các hợp đồng nhận chuyển nhượng đất viết tay với người khác là không cần thiết, vì theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì ngoài thửa đất số 2516 đã tặng cho ông Phùng Văn Th ra, vợ chồng ông D và bà D không còn đứng tên ở bất kỳ thửa đất nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 156, 157, khoản 2 Điều 227; Điều 228; 264; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm c Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 26 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*”.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Phùng Hữu D và bà Nguyễn Thị D, bên nhận tặng cho là ông Phùng Văn Th, xác lập ngày 26/3/2022 đối với thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 15, diện tích 483m² tại xã D, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407864 do UBND huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 11/01/2012 đã đăng ký biến động sang tên cho ông Phùng Văn Th vào ngày 04/4/2022, được Văn phòng công chứng K công chứng số 003086, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2022, là vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K có trách nhiệm điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phùng Văn Th và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Mai Thị Ngọc H 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, cụ thể mỗi người là 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*).

3. Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án sẽ bị hủy bỏ. Phần tuyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo và kháng nghị.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị D và ông Phùng Văn Th 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 bà Mai Thị Ngọc H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0002227 ngày 04/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- P. Kiểm tra - TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quốc Định