TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2024/DSST
Ngày: 29 - 3 -2024
Về việc "Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Mai Tấn Hoàng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Công Trí và ông Nguyễn Ngọc Uyên
Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thục Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 về việc *"Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; nơi cư trú: Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Ông Đặng Thanh H3, sinh năm 1978; nơi cư trú: 247 Nguyễn Huệ, phường 5, Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có Luật sư Bùi Trọng Thi thuộc Công ty Luật TNHH Dân Ý, tỉnh Phú Yên.

2. Bị đơn:

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (chết 07/3/2024) và bà Trương Thị H2, sinh năm 1978; nơi cư trú: Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

- Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1947; địa chỉ: Khu phố Long Hải B, phường Y, thị xã S; ủy quyền cho ông Trịnh Bình T1; nơi cư trú: phường 5, Thành phố H, tỉnh Phú Yên;

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông Nguyễn Văn L: Bà Trương Thị H2 (vợ); bà Trịnh Thị H1 (mẹ); Nguyễn Tri P (con) sinh năm 1999; Nguyễn Tri P1 (con) sinh năm 2002; Nguyễn Trương Thị M (con) sinh năm 2007; đồng cư trú tại Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Đều ủy quyền cho

ông Trịnh Bình T1; nơi cư trú: phường 5, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

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

- Ủy ban nhân dân thị xã S; vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Công Danh; địa chỉ: Thị xã S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Đỗ M, sinh năm 1967; nơi cư trú: thị xã S; vắng mặt.

- Trần Thị N, sinh năm 1979; nơi cư trú: Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2023, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị T ủy quyền cho ông Đặng Thanh H3, bà Nguyễn Thị H và Luật sư của bà T đồng trình bày: Bà T và bà H người bán thức ăn nuôi cá cho vợ chồng bà Trương Thị H2, vợ chồng bà H2 còn nợ bà T 487.000.000đồng và bà H 200.000.000đồng, do không trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện vợ chồng bà H2 ra TAND thị xã S. Ngày 05/5/2020 và ngày 22/6/2020, TAND thị xã S ban hành 02 bản án buộc vợ chồng bà H2 trả cho bà Trần Thị T 487.000.000đ và bà Nguyễn Thị H 200.000.000đ. Bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn yêu cầu thi hành án thì được biết trong quá trình giải quyết tại TAND thị xã S, vợ chồng bà H2 đã tặng cho quyền sử dụng đất 112m^2, loại đất T, tọa lạc tại Kp Dân P, phường X, thị xã S cho mẹ đẻ của ông L là bà Trịnh Thị H1, bà H tiến hành lập thủ tục sang tên chủ sử dụng đất vào ngày 22/01/2020. Trong quá trình TAND thị xã S đang giải quyết, vợ chồng bà H2 lập hợp đồng tặng cho bà Trịnh Thị H1 là có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H2 và bà Trịnh Thị H1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trịnh Thị H1.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Trương Thị H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Trịnh Bình T1 trình bày: Nguồn gốc 112m^2 đất gắn liền nhà ở tại Kp Dân P, phường X, thị xã S là của bà Trịnh Thị H1 (mẹ ông Nguyễn Văn L) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, đến năm 2006 bà Trịnh Thị H1 tặng cho vợ chồng bà H2 để tạo điều kiện cho việc thế chấp vay vốn ngân hàng và làm ăn nuôi tôm. Cuối năm 2019, nợ đến hạn vợ chồng bà H2 không đủ tài sản để đáo hạn tại ngân hàng Kiên Long – Chi nhánh thị xã S, nên bà H (mẹ ông L) cùng ông L và em gái ông L (Nguyễn Thị C) đến ngân hàng, bà H dùng tiền của bà để trả nợ thay vợ chồng ông L và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau khi trả tiền nợ tại ngân hàng xong bà H yêu cầu vợ chồng ông L giao trả lại quyền sử dụng đất cho bà, vợ chồng ông L đồng ý và lập hợp đồng tặng cho lại quyền sử dụng đất cho bà H , được Văn phòng công chứng Nguyễn Công Danh chứng thực ngày 10/01/2020. Ngày 22/01/2020 VP đăng ký đất đai chi nhánh thị xã S xác nhận và

sang tên cho bà Trịnh Thị H1, nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đối với khoản nợ của vợ chồng bà H2 với bà T và bà Nguyễn Thị H thì bà H2 xin được trả cho bà T mỗi tháng 3.000.000đồng; bà Nguyễn Thị H mỗi tháng 2.000.000đồng, vì hiện nay gia đình bà không còn tài sản đảm bảo nào để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Người đại diện theo ủy quyền bà Trịnh Thị H1 ông Trịnh Bình T1 trình bày: Nhà đất tọa lạc tại Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Trịnh Thị H1, bà và gia đình ở sinh sống từ lâu nay, được UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 706115, vào sổ cấp GCN số 01043 ngày 17/01/2002 đứng tên bà Trịnh Thị H1. Năm 2006 vợ chồng bà H , ông Lanh lớn tuổi nên muốn tạo điều kiện cho con làm ăn nuôi tôm nên tặng cho con để làm thủ tục vay Ngân hàng, thực tế vợ chồng bà vẫn ở trên đất còn thủ tục tặng cho chỉ là hợp thức hóa để được thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Khoản nợ vay tại Ngân hàng Kiên Long, Chi nhánh thị xã S tính đến cuối năm 2019 là 960.000.000đồng, đến hạn nhưng vợ chồng Hiền không có khả năng trả cho ngân hàng, nên bà H đã chuyển nhượng một lô đất ở của mình tại khu phố Long Hải B, phường Y, thị xã S cho ông Nguyễn Văn H4 với giá 1.270.000.000đ và dùng khoản tiền này trả nợ vay cho vợ chồng ông L, bà H2 để lấy lại nhà và đất của mình đang ở. Sau khi trả xong Ngân hàng xóa thế chấp đến ngày 10/01/2020 bà H cùng vợ chồng bà H2 đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Danh để lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được sang tên cho bà H vào ngày 22/01/2020. Nguyên đơn cho rằng bị đơn có dấu hiệu tẩu tán tài sản là không có cơ sở, vì hợp đồng tặng cho được thực hiện ngày 10/01/2020 đến ngày 22/01/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã S mới thực hiện việc sang tên cho bà Trịnh Thị H1, nên thời hạn sang tên được thực hiện là hơn 10 ngày, nếu tẩu tán tài sản thì vợ chồng ông L, bà H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho một cá nhân khác, chứ không phải lập hợp đồng tặng cho mẹ của mình, nên bà H không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi hủy hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã S không có văn bản trình bày ý kiến.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Danh không có văn bản trình bày ý kiến.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX, người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Đề

nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ pháp luật theo Điều 457, 459 BLDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử theo thủ tục vắng mặt.

[2] Về yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trương Thị H2 và bà Trịnh Thị H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trịnh Thị H1, thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trương Thị H2, ông Nguyễn Văn L và bà Trịnh Thị H1 được lập ngày 10/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Danh, thị xã S; hợp đồng tặng cho được lập tự nguyện không có sự ép buộc, các nội dung thể hiện trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và được các bên giao kết trước mặt Công chứng viên. Trong khi Tòa án nhân dân thị xã S tiến hành thụ lý vụ án dân sự số 03/2020/TB-TA ngày 13/01/2020 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản giữa nguyên đơn bà Trần Thị T với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H2 và vụ án dân sự số 04/2020/TB-TA ngày 13/01/2020 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H2. Cả 02 vụ án được thụ lý sau khi vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H2 lập Hợp đồng tặng cho bà Trịnh Thị H1.

Nguyên đơn cho rằng vợ chồng bà H2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và tẩu tán tài sản, nhưng không có tài liệu gì chứng minh về việc bị đơn biết trước việc nguyên đơn sẽ khởi kiện để bị đơn phải tẩu tán tài sản. Đồng thời, 02 Bản án dân sự số 08/2020/DSST ngày 05/5/2020 và số 16/2020/DSST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã S tuyên không liên quan gì đến quyền sử dụng đất tại thửa B15, tờ bản đồ 229,13 tại Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên được UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 706115, vào sổ cấp GCN số 01043 ngày 17/01/2002 đứng tên bà Trịnh Thị H1, sau đó sang tên cho vợ chồng bà Trương Thị H2 vào năm 2006. Bản án của TAND thị xã S chỉ buộc vợ chồng bà H2 có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn và bản án đã có hiệu lực pháp luật; nên không có căn cứ hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trương Thị H2 với bà Trịnh Thị H1.

[2.2] Xét yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 706115, vào sổ cấp GCN số 01043 ngày 17/01/2002, cấp cho bà Trịnh Thị H1:

Theo những căn cứ nhận định trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trương Thị H2 và bà Trịnh Thị H1 lập ngày 10/01/2020 là ngay tình và hợp pháp, đến ngày 22/01/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S xác nhận sang tên nhà đất cho bà Trịnh Thị H1. Thời gian xác nhận sang tên kể từ khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 12 ngày, trong khi quy định là 08 ngày làm việc nên việc xác nhận sang tên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện đúng thủ tục và quy trình, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 706115, vào sổ cấp GCN số 01043 ngày 17/01/2002, cấp cho bà Trịnh Thị H1 và sang tên lại cho bà H ngày 22/01/2020.

Từ những cơ sở trên, cần chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị H về việc hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trịnh Thị H1, vì không có căn cứ pháp luật.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 457, 459 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị T theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2013 về việc "Yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trương Thị H2, Nguyễn Văn L và bà Trịnh Thị H1 lập ngày 10/01/2020 và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 706115, vào sổ cấp GCN số 01043 do UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp ngày 17/01/2002 đứng tên bà Trịnh Thị H1, sau đó sang tên cho vợ chồng bà Trương Thị H2 ngày 07/11/2006 và sang tên lại cho bà Trịnh Thị H1 ngày 22/01/2020 đối với thửa đất số B15, tờ bản đồ 229,13, diện tích 112,5m^2, loại đất ở, tọa lạc tại Kp Dân P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên"; vì không có căn cứ pháp luật.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị T mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí DSST. Đã nộp đủ ở các biên lai thu tiền số 0000442 ngày 18/5/2023 và số 0000441 ngày 18/5/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm

trong thời hạn 15 ngày, kể ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- P. GĐKT;
- Lưu.

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

Mai Tấn Hoàng