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

Bản án số: 161/2020/DS - PT
Ngày: 15 – 9 - 2020
V/v: "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DSST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2020/QĐ-PT ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Diệu H, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1989, vắng mặt;

Ông Nguyễn H1, sinh năm 1958, có mặt;

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961, có mặt;

Cùng địa chỉ: Đường H, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc D: Ông Tô Tiến K; địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Sỹ H1 - c/v: Trưởng phòng công chứng B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Địa chỉ: Đường L, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Các bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà

Nguyễn Thị L.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Diệu H trình bày:

Căn cứ theo bản án số 27/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, quyết định: Buộc ông Nguyễn Quốc D và bà Nguyễn Thị Hà N phải trả cho bà số tiền 283.281.000 đồng. Nhưng ông D, bà N cố tình kéo dài thời gian bằng việc kháng cáo bản án nhằm mục đích tẩu tán tài sản bằng hình thức tặng cho quyền sử dụng đất như sau:

Ngày 28/12/2018, ông Nguyễn Quốc D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 011764, thửa đất 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B cho bố là ông Nguyễn H1.

Ngày 22/2/2019, ông Nguyễn H1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 001324, thửa đất 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B cho vợ là bà Nguyễn Thị L, cả hai hợp đồng công chứng trên lập tại Phòng công chứng B.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên do ông D đang còn nợ tiền của bà, mà đã sang tên tài sản là quyền sử dụng đất trên để tẩu tán tài sản.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Đối với khoản nợ giữa ông Nguyễn Quốc D và bà H là quan hệ vay mượn, khi vay ông D không thế chấp, cầm cố tài sản nào cho bà H. Ông Nguyễn Quốc D là con của ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L. Do ông D cần tiền nên ông H1 tặng cho ông D thửa đất số 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B để thế chấp vay Ngân hàng. Do làm ăn thua lỗ và nợ ông H1 nên ông D tặng cho ông H1, hợp đồng tặng cho không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn cấm, các thủ tục đã được công chứng và đăng ký sang tên đúng quy định. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông D không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn H1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk là của bố tôi để lại cho tôi, khoảng năm 2017 tôi có cho vợ chồng Nguyễn Quốc D là con trai tôi mượn để ở và đã đăng ký quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Quốc D. Sau đó, D làm ăn thất bại và đang nợ tôi một khoản tiền nên vào ngày 28/12/2018, D lập hợp đồng tặng cho tôi quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 22/02/2019, tôi lập hợp đồng tặng cho vợ tôi là Nguyễn Thị L đối với thửa đất này. Cả hai hợp đồng tặng cho được lập tại Văn phòng công chứng B.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tôi không đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Tôi đồng ý với ý kiến ông H1 và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 011764, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2018 giữa ông Nguyễn Quốc D với ông Nguyễn H1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001322, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019 giữa ông Nguyễn H1 với bà Nguyễn Thị L theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng công chứng B từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DSST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 2 Điều 124; Điều 407 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Diệu H.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 011764, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2018 giữa ông Nguyễn Quốc D với ông Nguyễn H1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001322, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019 giữa ông Nguyễn H1 với bà Nguyễn Thị L được ký kết tại phòng công chứng B đối với thửa đất 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B vô hiệu.

- Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 112753 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lăk cấp ngày 04/01/2018 cho ông Nguyễn Quốc D, tặng cho ông Nguyễn H1 ngày 28/12/2018 và tặng cho bà Nguyễn Thị L ngày 22/02/2019.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L phải chịu 12.726.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể mỗi người phải chịu 4.242.000 đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị Diệu H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 25/5/2020, các bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quyết định kháng nghị số 486/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận việc thay đổi một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận một phần đơn kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L - Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DSST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của các bị đơn trong hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số công chứng 011764 ngày 23/8/2018 và hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số công chứng 001324 ngày 22/2/2019 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B. Thì thấy, căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, buộc ông Nguyễn Quốc D và bà Nguyễn Thị Hà N phải trả cho bà H số tiền 283.281.000 đồng, sau đó ông D, bà N kháng cáo bản án. Trong thời gian kháng cáo, ngày 28/12/2018 ông D tặng cho ông H1 (là cha đẻ) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, lẽ ra ông Nguyễn Quốc D và bà Nguyễn Thị Hà N phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 283.281.000 đồng, tuy nhiên ông D không thực hiện việc trả nợ cho bà H theo bản án số 27/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã tuyên, mà ông D lại lập hợp đồng giả tạo, tặng cho tài sản duy nhất nói trên cho ông Nguyễn H1 nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H, theo khoản 2 Điều 124 Bộ Luật dân sự nên hợp đồng tặng cho này vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông D đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 22/02/2019 ông H1 lại tặng

cho bà L thửa đất nói trên tại phòng Công chứng B. Bà L là vợ của ông H1 và là mẹ của ông D nên phải biết rõ hợp đồng tặng cho giữa ông D và ông H1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà H. Vì vậy, bà L là bên thứ 3 nhưng không ngay tình nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà L là vô hiệu.

Như vậy, bản án sơ thẩm tuyên các hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc xác nhận lại nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy, bản án sơ thẩm kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 112753 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lăk cấp ngày 04/01/2018 cho ông Nguyễn Quốc D, tặng cho ông Nguyễn H1 ngày 28/12/2018 và tặng cho bà Nguyễn Thị L ngày 22/02/2019 là không cần thiết.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các hợp đồng tặng cho vô hiệu nên cần áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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, cần buộc bị đơn ông D, ông H1, bà L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Như vậy, cấp sơ thẩm buộc ông D, ông H1, bà L, mỗi người chịu án phí có giá ngạch 4.242.000 đồng là không đúng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đã phân tích trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 2 Điều 124; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L; Chấp nhận quyết định kháng nghị số

486/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và việc thay đổi một phần nội dung kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DSST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Diệu H.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 011764, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2018 giữa ông Nguyễn Quốc D với ông Nguyễn H1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001322, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019 giữa ông Nguyễn H1 với bà Nguyễn Thị L được ký kết tại phòng công chứng B đối với thửa đất 375, tờ bản đồ số 27, diện tích 212,3m^2 tại phường B, thị xã B vô hiệu.

2. Về tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L, mỗi người phải chịu 500.000 đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị Diệu H 1.500.000 đồng sau khi thu được của ông D, ông H1, bà L.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trần Thị Diệu H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000248 ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Nguyễn Quốc D, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị L mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) lần lượt theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005996; AA/2019/0005998; AA/2019/0005997 ngày 29/5/2020 (đều do bà Nguyễn Thị L nộp) của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã B;
- Các đương sự;
-……..
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung