

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **10/2023/DS-ST**

Ngày: 30/3/2023.

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 C, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Khuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Dũng

2. Bà Vũ Thị Thùy Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Dương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 155/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1936

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: ấp 9, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nông Văn H, sinh năm 1986

Địa chỉ: số 77, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường X, Tp. L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp 9, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963

Địa chỉ: số nhà 101, đường 29/4, khu phố 5, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền L, nghĩa vụ L quan:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp 9, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp 9, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Chị Dương Thị Kim L, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp 9, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963

Địa chỉ: số nhà 101, đường 29/4, khu phố 5, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ông L, anh H, bà N, anh T, chị H có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nông Văn H trình bày***

Ngày 18/11/2019, vợ chồng ông L, bà H (cha mẹ của anh Nguyễn Văn T) có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T một phần diện tích thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 tại ấp 2, xã S, thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 612148, số vào sổ cấp GCN; CS05222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/12/2015 cho hộ ông Nguyễn Đức L. Phần diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 25m, chiều dài hết đất với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, cùng ngày anh T đã thanh toán cho ông, bà số tiền 50.000.000 đồng, ngày 19/11/2019 thanh toán tiếp 100.000.000 đồng và ngày 20/12/2019 T toán 300.000.000 đồng; còn lại số tiền 300.000.000 đồng, ông L, bà H đòi nhiều lần anh T mới thanh toán, hiện tại đã thanh toán đủ số tiền 750. 000.000 triệu đồng.

Ngày 23/12/2019, anh T đưa 01 người làm dịch vụ về giấy tờ đất đai đến nhà riêng của ông L, bà H và có đưa ra các giấy tờ nói là giấy tờ để làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 25m chiều ngang như trên. Do tin tưởng nên ông L, bà H và 02 người con gái là Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H đã không đọc, không xem xét kỹ nội dung các văn bản này và ký tên vào mà không biết đó là Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 tại ấp 9, xã S.

Tháng 07/2020, do bà H phải nhập viện mổ tim nên ông L, bà H nói anh T thanh toán số tiền còn lại. Anh T có đưa tiếp cho ông L, bà H số tiền 40.000.000 đồng và số tiền 150.000.000 đồng; còn lại số tiền 110.000.000 đồng, ông L, bà H bảo anh T thanh toán tiếp nhưng anh T không đưa mà còn mắng chửi ông, bà và nói rằng toàn bộ thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 tại ấp 9, xã S đã được sang tên cho anh T và thách ông L, bà H lấy lại đất. Sau khi xin sao lục hồ sơ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Cẩm Mỹ thì ông L, bà H mới được biết giấy tờ ông L, bà H ký ngày 23/12/2019 là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 558, quyền sở 01-SCT/HD, GD do Ủy ban nhân dân xã S chứng thực ngày 23/12/2019 và anh T đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Cẩm Mỹ cập nhật tại mục IV. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 612148 vào ngày

09/01/2020. Ông L, bà H đã làm đơn gửi UBND xã S yêu cầu anh T phải thanh toán số tiền còn lại và giao trả lại phần diện tích còn lại chiều ngang 10m, chiều dài hết đất nhưng các bên không thống nhất được và việc hòa giải không thành, anh T chỉ thanh toán hết tiền mà không trả lại đất cho ông L, bà H.

Tại thời điểm làm hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2019 thì ông L, bà H vẫn xác định là bán 1 phần đất (25m chiều ngang) của thửa đất số 136, trừ ra phần diện tích đất và căn nhà là không bán, nhưng trong hợp đồng vẫn ghi toàn bộ diện tích đất của thửa 136 vì ghi theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L là người làm giấy này. Tuy nhiên sau khi làm giấy thì ông L mới phát hiện ra sai nên đã yêu cầu vợ chồng anh T làm bản cam kết ngày 25/12/2019, (sau ngày ký hợp đồng tặng cho ngày 23/12/2019) với nội dung thể hiện vợ chồng ông L không bán đất nhà, không bán nền nhà, vợ chồng ông L để ở an dưỡng tuổi già đến cuối đời, không bán bề ngang nền nhà 7,6m, bề dài 18,10m = 135m², văn bản này có vợ chồng anh T và vợ chồng ông L cùng ký tên. Thời điểm này thì thửa đất chưa sang tên anh T và vợ chồng ông L cũng không biết toàn bộ thửa đất sau này đã sang tên anh T.

Nguyên đơn xác định giữa vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng anh T, chị L chỉ có 01 bản cam kết ngày 25/12/2019 (bản chính) có chữ ký và viết của các bên mà nguyên đơn đã giao nộp trong hồ sơ vụ án, ngoài ra không còn bản cam kết nào khác. Nếu anh T cho rằng còn bản cam kết khác thì anh T cứ cung cấp.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11235/2021 ngày 20/10/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C thực hiện, đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả này giải quyết. Đồng thời đề nghị Tòa án không tiến hành thủ tục Thẩm định giá tài sản cũng như định giá tài sản vì bản chất của quan hệ tranh chấp mà nguyên đơn đang yêu cầu là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc Thẩm định giá tài sản cũng như định giá tài sản là không cần thiết.

Theo đơn khởi kiện ban đầu và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 558, quyển số 01 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban xã S chứng thực ngày 23/12/2019 giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Đức L, cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm: Phạm Thị H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T với bên được tặng cho ông Nguyễn Văn T, quyền sử dụng đất tặng cho là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 558, quyển số 01 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban xã S chứng thực ngày 23/12/2019 giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Đức L, cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm: Phạm Thị H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T với bên được tặng cho ông Nguyễn Văn T, quyền sử dụng đất tặng cho là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S, vô hiệu, bởi lý do sau:

Thứ nhất, vì đây là hợp đồng giả tạo, bản chất của hợp đồng tặng cho này

thực tế là từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông L, bà H và anh T.

Thứ hai, việc chứng thực hợp đồng tặng cho này không đúng về hình thức theo quy định tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch. Tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định này quy định *“khi thực hiện chứng thực phải ghi rõ địa điểm chứng thực. Trường hợp chứng thực ngoài trụ sở phải ghi rõ thời gian, giờ phải chứng thực”* nhưng trong hợp đồng tặng cho này lại ghi là chứng thực tại UBND xã S là không đúng.

Thứ 3, hợp đồng tặng cho giữa các bên giao kết nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước.

Thứ 4, trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ thể hiện tặng cho đất, mà không thể hiện tặng cho tài sản trên đất. Thực tế trên đất có căn nhà hiện tại ông L, bà H đang ở và xác định là không bán phần diện tích đất có căn nhà này. Do đó hợp đồng có đối tượng không thể hiện hiện được.

Thứ 5, ông L, bà H xác định là chuyển nhượng 25m đất chiều ngang của thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S cho anh T, chứ không chuyển nhượng toàn bộ thửa đất.

Về chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện theo ủy quyền của anh T và chị L do bà Nguyễn Thị N trình bày:**

Nguồn gốc của thửa đất đang tranh chấp số 136, tờ bản đồ số 9 xã S, diện tích là 1407,2m² tọa lạc tại ấp 9, xã S là của ông L, bà H là cha mẹ ruột anh T. Ông L, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T toàn bộ thửa đất số 136 với diện tích 1407,2m², hai bên có làm hợp đồng sang nhượng đất viết tay ngày 18/11/2019, do ông L viết tay, sau đó ông L còn thuê người đánh máy lại 1 bản với nội dung như giấy vừa viết tay, giá chuyển nhượng là 750. 000.000 đồng, cùng ngày 18/11/2019 thì đặt cọc số tiền 50 000.000 đồng. Đến nay anh T đã giao đủ số tiền 750 000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 21/12/2019 sẽ ký công chứng, nhưng sau đó cả gia đình ngồi lại thảo luận thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng dưới hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và anh T đưa thêm cho ông L, bà H 50 000.000 đồng, tổng cộng là 800 000.000 đồng nên đến ngày 23/12/2019 mới công chứng, chứng thực hợp đồng tặng cho, cùng ngày anh T đã giao cho ông L, bà H số tiền 50 000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất anh T đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho ông L, nhưng ông L lại gửi lại anh T giữ dùm 300 000.000 đồng và số tiền này ông L lấy dần đến nay đã hết, mỗi lần lấy tiền anh T đều yêu cầu ông L ghi vào giấy. Trong quá trình anh T làm thủ tục và được công nhận là người chủ sử dụng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 612148 gia đình ông L và bà H cùng hai người con gái là chị T và chị H không có thắc mắc gì, đồng ý ký đầy đủ trong hồ sơ, sự thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc, không

giả tạo, không che giấu, không cản trở nợ nần gì. Anh T khẳng định bản cam kết đề ngày 25/12/2019 là sau khi đã hoàn tất việc thỏa thuận như trên rồi ông L và bà H sợ không có nhà ở nên đã viết cam kết để anh T không đuổi ông bà ra khỏi nhà và giao cho anh T phải lo hậu sự cho ông, bà khi qua đời và vợ chồng anh T đồng ý ký tên là sự thật.

Anh T xác định bản cam kết bản chính ngày 25/12/2019 xác lập giữa vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng anh T, chị L mà nguyên đơn nộp cho Tòa án, anh T xác định chữ viết đúng do vợ chồng anh ký và viết tên. Tuy nhiên theo anh xác định thì nội dung trong bản cam kết này không đúng hoàn toàn, bởi vì bản cam kết vợ chồng anh đã ký từng trang, chứ không phải chỉ ký ở trang cuối, mà nội dung trong bản cam kết anh đã ký từng trang có nội dung như sau “ *vợ chồng tôi có để lại căn nhà cấp 4 cho bố mẹ ở đến cuối đời vì bố mẹ sợ không có nhà ở và vợ chồng tôi có trách nhiệm lo hậu sự cho bố mẹ tôi và làm chỗ thờ cúng cho bố mẹ tôi và để cho anh chị em đi lại ngày giỗ, lễ, tết để cho bố mẹ vui vẻ*” và nội dung trong bản cam kết anh ký từng trang không có nội dung “ *tôi không bán đất nhà, không bán đất nền nhà, anh chị em trong gia đình chỉ được về ngày lễ, tết, giỗ chứ ngày thường không được về*”. Tuy nhiên anh cũng không giữ bản chính và bản pho to bản cam kết anh ký từng trang. Mà tất cả là do nguyên đơn giữ. Anh cũng không cung cấp được bản cam kết với nội dung như anh đã trình bày ở trên.

Vì vậy, anh T và chị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do sau:

Thứ nhất, hợp đồng tặng cho được giao kết giữa ông L, bà H và anh T và các thành viên trong hộ gia đình ông L là hoàn toàn có sự thống nhất và tự nguyện của tất cả các thành viên trong hộ.

Thứ hai, đối với lý do cho rằng việc hợp đồng tặng cho giữa các bên giao kết nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước bị đơn không đồng ý, bởi lý chính vợ chồng ông L và hai người con gái là H, T đưa ra ý kiến này thì anh T sau khi đi hỏi về quy định thì mới đồng ý từ hợp đồng chuyển nhượng chuyển thành hợp đồng tặng cho và theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Luật thuế thu nhập quy định thì trường hợp cha mẹ chuyển nhượng đất cho con thuộc trường hợp không phải đóng thuế thu nhập cá nhân.

Thứ ba, về hình thức chứng thực của hợp đồng là không vi Phạm. Mặc dù việc cho các thành viên trong hộ gia đình nhà ông L ký vào hợp đồng tặng cho được thực hiện tại nhà ông L, nhưng UBND xã S đã cử cán bộ chuyên môn đến chứng kiến việc này. Sau khi các bên ký xong thì hợp đồng tặng cho này đã được đưa về UBND xã S cho người có thẩm quyền ký chứng thực và đóng dấu tại xã.

Thứ 4, trong các buổi hòa giải trước thì anh T, chị L mặc dù không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng vẫn đồng ý để căn nhà cấp 4 cho ông L, bà H ở và làm nhà thờ khi ông L, bà H chết, để anh chị em tập trung về trong những ngày giỗ, lễ, tết. Tại phiên tòa hôm nay anh T, chị L vẫn đồng ý thực hiện cam kết này.

Thứ 5, chứng cứ nguyên đơn đưa ra thể hiện ông L, bà H chuyển nhượng

diện tích đất 25m chiều ngang, bị đơn không thừa nhận chữ ký và trong giấy này không thể hiện 25m đất này là thuộc số tờ, số thửa nào.

Thứ 6, trên đất có căn nhà, tuy là bất động sản nhưng vẫn có thể di dời được nếu như các bên thỏa thuận với nhau.

Anh T xác định thửa đất này đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh đúng theo quy định của pháp luật chứ anh T không lừa dối để được cấp giấy.

Anh T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và cũng không yêu cầu giải quyết gì L quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Chị L cũng không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này.

Về chi phí tố tụng: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về kết quả trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính của thửa đất số 11235/2021 ngày 20/10/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C thực hiện, anh T và chị L không có ý kiến vì đây là yêu cầu của nguyên đơn nên đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả này giải quyết. Về thủ tục Thẩm định giá tài sản cũng như định giá tài sản thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không tiến hành thủ tục này.

*** Người có quyền L, nghĩa vụ L quan chị Nguyễn Thị H trình bày:**

Chị thống nhất với các lời trình bày, ý kiến như của ông L, bà H (do anh H đại diện) đã trình bày. Chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bởi vì thực tế nguồn gốc của thửa đất số 136, tờ bản đồ 21 xã S có tổng diện tích là 1407,2m² là của ông L, bà H. Vào ngày 18/11/2019 thì bố mẹ chị là ông L, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T một phần diện tích đất (chiều ngang khoảng 25m, dài hết đất) thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ 21 xã S trong tổng diện tích là 1407,2m². Giá chuyển nhượng là 750 triệu đồng, tại thời điểm chuyển nhượng hai bên làm giấy tay. Số tiền này thanh toán thành nhiều lần và đến nay đã T toán đủ số tiền chuyển nhượng. Đến ngày 20/12/2019 giữa ông L, bà H và anh T có làm giấy mua bán đất với nội dung ông L, bà H bán cho anh T diện tích đất 25m chiều ngang với giá 750.000.000 đồng, lấy 450 000.000 đồng, còn nợ lại 300 000.000 đồng, đến cuối năm 2020 anh T thanh toán hết cho ông L, bà H. Anh T đã ký họ tên vào giấy này. Từ văn bản ngày 20/12/2019 quan hệ giao dịch của hai bên là chuyển nhượng, nhưng đến ngày 23/12/2019 lại làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Anh T lại L dụng sự tin tưởng của ông L, bà H và chị T, H đã làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất này.

Vì vậy khi ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 558, quyển số 01 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban xã S chứng thực ngày 23/12/2019 thì chị không đọc lại hợp đồng mà chỉ ký vào vì ông L, bà H đã ký vào hợp đồng trước. Ông L, bà H chỉ bán cho anh T 25m đất chiều ngang phần đất trống, còn lại phần diện tích đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất ông L, bà H để lại dường như không bán. Sau khi các bên ký hợp đồng tặng cho thì ngày 25/12/2019 giữa ông L, bà H, anh T và chị L đã làm bản cam kết có nội dung không bán căn nhà cấp 4 cho

anh T có cả vợ chồng anh T ký tên vào bản cam kết này. Chị không tranh chấp và không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này.

Thống nhất với ý kiến của anh H về kết quả bản vẽ cũng như thủ tục Thẩm định giá tài sản.

*** Theo hồ sơ thể hiện người có quyền L, nghĩa vụ L quan chi Nguyễn Thị T trình bày:**

Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H. Chị không tranh chấp và không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này.

Các tài liệu, chứng cứ thu thập được:

- Nguyên đơn cung cấp: hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2019 (bản phải to); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (pho to); hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 (bản sao); biên bản hòa giải áp (pho to); đơn đòi tiền (pho to); đơn xin đòi lại nhà và đất (pho to); biên bản hòa giải xã (bản chính); toàn bộ hồ sơ cấp đất của thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 (bản chính); bản cam kết ngày 25/12/2019 (bản phải to và bản chính); các bản tự khai (bản chính).

- Bị đơn anh T và người có quyền L, nghĩa vụ L quan chi L đã cấp:

Các bản tự khai (bản chính); hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2019 viết tay (bản đối chiếu bản chính); hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2019 đánh máy (bản đối chiếu bản chính); giấy tờ viết tay ghi các lần nhận tiền đất (pho to); hợp đồng bổ sung hợp đồng tín dụng (pho to); giấy nhận nợ (phải to); giấy xóa thế chấp (pho to).

- Tài liệu chứng chi T, chị H cung cấp: bản tự khai (bản chính).

- Tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được:

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (bản chính); công văn số 65/UBND ngày 09/6/2021 của UBND xã S về trả lời văn bản xác minh hồ sơ công chứng (bản chính); công văn số 38/VPĐK – TTLT ngày 27/4/2021 về cung cấp thông tin thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (bản chính); công văn số 15/VPĐK – TTLT ngày 27/4/2022 về cung cấp thông tin thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (bản chính); các biên bản lấy lời khai của đương sự; biên bản đối chất giữa các đương sự (bản chính).

*** Đại diện Viện kiểm sát huyện C phải biểu quan điểm:**

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án đầy đủ. Việc tuân theo pháp luật của các đương sự thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án còn vi Phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiến nghị Tòa án khắc phục vi Phạm trên.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 558, quyển số 01-SCT/HD, GD do Ủy ban nhân dân xã S chứng thực ngày 23/12/2019 giữa ông L, bà H, chị H, T với anh T là để che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ký kết ngày 18/12/2019 giữa ông L, bà H với anh T nhằm trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế đối với Nhà nước. Do đó, căn cứ Điều 124 BLDS tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 tại ấp 9, xã S ký kết ngày 23/12/2019 giữa ông L, bà H với anh T là vô hiệu.

Do hai bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và cũng không yêu cầu giải quyết gì L quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên nên không xem xét.

Về án phí: Theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Đức L và bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 558, quyền số 01 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban xã S chứng thực ngày 23/12/2019 giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Đức L, cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm: Phạm Thị H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T với bên được tặng cho ông Nguyễn Văn T, quyền sử dụng đất tặng cho là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Thửa đất tọa lạc tại xã S nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng và ủy quyền: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đối với tất cả các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay chị T vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Ông L, bà H ủy quyền cho anh H; anh T và chị L ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng. Xét việc ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo ông L, bà H xác định ngày 18/11/2019, vợ chồng ông, bà có làm hợp đồng giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T một phần diện tích có kích thước chiều ngang 25m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 tại ấp 2, xã S, thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn Đức L với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Còn theo anh T trình bày ngày 18/11/2019, vợ chồng ông L, bà H có làm hợp đồng giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng cho anh toàn bộ diện tích đất 1407,2m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S, với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 23/12/2019 các bên thống nhất lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 558, quyền số 01 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban xã S chứng thực ngày

23/12/2019 được xác lập giữa bên tặng cho là ông L, bà H, H, T và bên được tặng cho là anh T đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S với tổng diện tích đất là 1407,2m². Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực theo quy định, ông L, bà H, chị T, chị H cho rằng bị lừa dối nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đại diện của ông L, bà H cho rằng việc lấy chữ ký của những thành viên hộ gia đình ông L được thực hiện ngoài trụ sở nhưng Hợp đồng lại thể hiện chứng thực hợp đồng tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã S là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 23/2015/NĐ - CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch quy định “*khi thực hiện chứng thực phải ghi rõ địa điểm chứng thực. Trường hợp chứng thực ngoài trụ sở phải ghi rõ thời gian, giờ phút chứng thực*”. Tuy nhiên, tại công văn số 65/UBND ngày 09/6/2021 của UBND xã S xác định, việc soạn thảo hợp đồng là do anh T thuê dịch vụ soạn thảo. Do ông L, bà H già yếu đi lại khó khăn và chị T ở xa mới về nên nhờ đến nhà chứng kiến ký hợp đồng cho tiện, do đó công chức Tư pháp – Hộ tịch của UBND xã S đã trực tiếp xuống nhà ông L, bà H và cho tất cả các T viên trong hộ gia đình ký tên, trước khi ký có chị T đọc lại cho mọi người nghe và đồng ý ký tên. Đồng thời cũng thông nhất làm hợp đồng tặng cho để được sự miễn, giảm thuế của Nhà nước (vì cha mẹ tặng cho con) và tất cả các đương sự đều xác định chữ ký trong hợp đồng tặng cho là do mình tự ký, thể hiện ý chí của các bên có ký vào hợp đồng tặng cho và sau khi các bên ký xong thì hợp đồng tặng cho đã được đưa về UBND xã S cho người có thẩm quyền ký chứng thực và đóng dấu tại xã nên yếu tố địa điểm chứng thực không ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng.

Như vậy các bên thông nhất ý chí thực tế của các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc các bên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, ông L, bà H cung cấp bản cam kết ngày 25/12/2019, (sau ngày ký hợp đồng tặng cho ngày 23/12/2019) với nội dung thể hiện “*vợ chồng ông L không bán đất nhà, không bán nền nhà, vợ chồng ông L để ở an dưỡng tuổi già đến cuối đời, không bán bề ngang nền nhà 7,6m, bề dài 18,10m = 135m²*”. Văn bản này có vợ chồng anh T và vợ chồng ông L cùng ký tên. Vợ chồng anh T thừa nhận có ký vào bản cam kết ngày 25/12/2019 nhưng cho rằng nội dung trong bản cam kết này không đúng, bởi vì bản cam kết vợ chồng anh đã ký từng trang, chứ không phải chỉ ký ở trang cuối, nội dung trong bản cam kết do ông L, bà H giao nộp tại hồ sơ có những phần không đúng như hai bên thỏa thuận lúc đầu. Trong bản cam kết vợ chồng anh ký từng trang không có những nội dung sau: “*Tôi không bán đất, không bán nền nhà, vợ chồng tôi để ở an dưỡng tuổi già đến cuối đời. bề ngang đất nền nhà 7,6m, bề dài 18,10m = 135m²; loại nhà cấp 4, nhà có 7 phòng, 01 phòng khách, 01 nhà ăn, 01 phòng làm bếp cùng nhà tắm, nhà vệ sinh chung, 04 phòng, vậy tất cả là 07 phòng. Nhà hiện nay bố mẹ đang ở các con trai T, con dâu L, con gái*

H, con gái T, 02 con rể và các cháu nội, cháu ngoại ...Được ra vào chơi bời, giỗ các cố nội ngoại, tết tư thăm viếng không ai được cấm”

“Phần cuối cùng, khi bố mẹ qua đời hết con T, L được quyền sử dụng ngôi nhà bố mẹ đang ở làm nhà thờ cúng cha mẹ..... không ai được ngăn cấm”

“ ...Cổng và con đường đi vào nhà là đường đi chung không ai cấm cản là đúng, ai làm sai phải chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Còn những nội dung còn lại trong bản cam kết thì anh thống nhất, tất cả bản cam kết bản chính và bản phảio to đều do ông L, bà H giữ. Tuy nhiên, anh T, chị L không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến của mình nên lời trình bày trên không có cơ sở.

Các đương sự đều xác định tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 diện tích đất 7,6m x 18,10m, hiện tại vợ chồng ông L đang sinh sống, vợ chồng ông L không bàn giao diện tích đất và nhà trên cho vợ chồng anh T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên cũng không có nội dung nào thể hiện ông L, bà H đã tặng cho anh T ngôi nhà tọa lạc trên đất. Do đó, có cơ sở khẳng định trong quá trình ông L, bà H và vợ chồng anh T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 136 tờ 21 xã S thì ý chí thực sự của các bên không thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích nhà và đất với kích thước 7,6m x 18,10m mà vợ chồng ông L, bà H đang ở.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Ngôi nhà do vợ chồng ông L đang ở là bất động sản gắn liền với đất, các bên không thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất do ông L đang sử dụng nhưng lại ký hợp đồng tặng cho toàn bộ phần diện tích đất trong đó có phần diện tích có nhà và đất do vợ chồng ông L đang sử dụng. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và các thành viên trong hộ gia đình với vợ chồng anh T là vô hiệu do có đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được.

Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) 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, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài

nguyên và Môi trường 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. Đối với thửa đất 136, tờ bản đồ 21 xã S, sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì anh T đã làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng diện tích đất trên. Tuy nhiên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và các thành viên trong hộ gia đình với vợ chồng anh T bị vô hiệu nên ông L, bà H có quyền L hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin địa chính, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T.

3.2. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông L, bà H thừa nhận vợ chồng anh T đã T toán đủ tiền chuyển nhượng thửa 136 tờ 21 xã S với số tiền 750.000.000 đồng; vợ chồng anh T thì cho rằng T toán cho vợ chồng ông L số tiền 800 triệu đồng. Xét thấy, theo khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Do đó, trong vụ án này Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa đôi bên.

Trong vụ án này, đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* Những người có quyền L, nghĩa vụ L quan trọng vụ án không ai có yêu cầu khởi kiện gì nên không xem xét.

[4] Về chi phải tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H được chấp nhận nên anh T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 3.567.000 đồng (gồm chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ). Do ông L, bà H đã nộp số tiền này nên buộc anh T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L, bà H toàn bộ chi phí tố tụng trên.

[5] Về án phải: Do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

* Đề nghị của đại diện VKS huyện C phảiù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Đối với kiến nghị khắc phục vi phạm là đúng theo quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 177, 179, 227, 228, 266, 273, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 124, 408, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các khoản 1, 7 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phảií Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L và bà Phạm Thị H.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 558, quyền số 01 – SCT/HĐ, GD do Ủy ban xã S chứng thực ngày 23/12/2019 được xác lập giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Đức L, cùng các thành viên trong hộ gia đình: vợ Phạm Thị H, con Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị T với bên được tặng cho là anh Nguyễn Văn T đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 xã S với tổng diện tích đất là 1407,2m² là vô hiệu.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn T trả lại cho ông Nguyễn Đức L và bà Phạm Thị H số tiền chi phí tố tụng là 3.567.000 đồng (*ba triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H. C.
- Thi hành án dân sự H. C.
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn.
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(*đã ký và đóng dấu*)

Lê Thị Khuyên

