TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:18/2022/DS – ST
Ngày:31/3/2022

"TrA chấp yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu và hủy nội dung chỉnh lý sang tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Phước

Ông Hà Văn Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30, 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số:09/2022/TLST – DS ngày 04 tháng 01 năm 2022; *Về việc:"TrA chấp yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu và hủy nội dung chỉnh lý sang tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:09/2022/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 3 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Phạm C, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 437/20 đường Quốc lộ A, Khóm B, Phường C, thành phố D, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Trần Thị Tuyết A, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số 437/20 Quốc lộ A, Khóm B, Phường C, thành phố D, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người làm chứng: Chị Trần Thị T. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

***** *Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Trần Phạm C trình bày:*

Ông Trần Phạm C có 02 quyền sử dụng đất, phần đất thứ nhất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 374646, Số vào sổ cấp GCN: CH 02265, cấp ngày 18/12/2019 và phần đất thứ hai có diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng do ông C nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 2018, được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 573646, Số vào sổ cấp GCN: CS00990, cấp ngày 08/6/2018, được chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho ông Trần Phạm C vào ngày 27 tháng 12 năm 2018.

Do cần tiền đầu tư kinh doanh và nuôi tôm nên ông C muốn thế chấp chấp hai quyền sử dụng đất nêu trên để vay Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng ông C đã lớn tuổi, Ngân hàng không đồng ý cho vay, nên phía Ngân hàng đã hướng dẫn thủ tục vay vốn là muốn vay số tiền lớn của Ngân hàng thì phải chuyển tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác, dưới 60 tuổi đứng tên mới thế chấp vay vốn của Ngân hàng được. Do đó, ông C đã bàn bạc với con gái ruột là chị Trần Thị Tuyết A, lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển tên cho chị Tuyết A đứng tên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục thế chấp tài sản vay tiền Ngân hàng. Việc ông C làm 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên sang tên chị Tuyết A nhằm mục đích để ông C vay tiền Ngân hàng, trên thực tế ông C không có tặng cho hai quyền sử dụng đất nêu trên cho chị Tuyết A và trên hai phần đất này có nhiều tài sản trên đất như các căn nhà, nhà kho, trang trại chăn nuôi và các công trình xây dựng khác, ông C trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay, không có giao nhà, đất, tài sản trên đất cho chị Tuyết A, cũng như ông C là người đang quản lý hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, còn chị Tuyết A chỉ có đứng tên trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm ông.

Đến đầu tháng 12 năm 2021 thì đến hạn thanh toán vốn vay tín dụng cho Ngân hàng Bản Việt, chi nhánh Sóc Trăng do ông C gặp khó khăn trong kinh doanh, sản xuất nên đã kiếm được người mua hai quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng là chị Trần Thị T, chị T đồng ý cho ông mượn tiền để thanh toán tiền vốn và lãi vay cho Ngân hàng nhưng sau đó phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng ngay trong ngày thì ông với chị A đồng ý. Nhưng sau khi thanh toán tiền cho Ngân hàng xong thì ông với chị Tuyết A đến Văn phòng công chứng ký tên, làm thủ tục chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên cho chị T thì chị Tuyết A không đồng ý ký tên và bỏ đi.

Vì vậy, nay ông Trần Phạm C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét, giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập vào ngày 16 tháng 01 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập vào ngày 16 tháng 9 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Phạm C với chị Trần Thị Tuyết A là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu hủy phần nội dung chỉnh lý chuyển tên của ông Trần Phạm C sang chị Trần Thị Tuyết A trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 01 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn chị Trần Thị Tuyết A trình bày ý kiến:*

Vào đầu năm 2020 thì cha của chị là ông Trần Phạm C có kêu chị nói cho 02 phần đất tại huyện Châu Thành và Trần Đề, có kêu chị ký tên vào giấy tờ cho đất nên chị đồng ý nhận, ký tên vào giấy tờ ông C đưa, còn các thủ tục chuyển tên cho tặng hai phần đất nêu trên như thế nào thì do ông C tự làm thủ tục, thời gian cụ thể chị không nhớ rõ. Sau đó, ông C nói cần tiền làm ăn kinh doanh nên có kêu chị giùm đứng tên làm giám đốc Công ty của ông C thành lập và ký hồ sơ thế chấp vay tiền Ngân hàng Bản Việt Sóc Trăng 3.000.000.000 đồng, việc vay tiền của Ngân hàng chị chỉ đứng tên vay dùm cho ông C, số tiền vốn vay 3.000.000.000 đồng, cũng như trả lãi cho Ngân hàng ông C là người nhận tiền, đóng lãi, không liên quan đến chị.

Đến cuối năm 2021, thì cha chị có kêu chị đến Ngân hàng Bản Việt Sóc Trăng ký hồ sơ trả tiền vốn và lãi vay cho Ngân hàng để lấy lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó yêu cầu chị đến Văn phòng C chứng ký tên chuyển nhượng hai phần đất đã cho chị cho người tên T nên chị không đồng ý ký và bỏ đi

về gia đình bên ngoại ở cho đến nay. Nay cha chị khởi kiện đòi lại 02 phần đất đã cho thì chị không đồng ý, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, vì ông C đã ký tên cho tặng hai phần đất rồi thì không được đòi lại.

** Theo lời khai, cũng như ý kiến trình bày tại phiên tòa của người làm chứng bà Trần Thị T trình bày:*

Ông Trần Phạm C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà hai phần đất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, do bà biết đây là đất của ông C nên bà mới đồng ý mua, khi hai bên thỏa thuận với nhau thì có ông C và con gái là chị Trần Thị Tuyết A, ông C có nói cho bà biết là hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông thế chấp vay tiền Ngân hàng và ông chuyển tên cho chị Tuyết A đứng tên khi làm thủ tục vay Ngân hàng do ông lớn tuổi, Ngân hàng không cho ông đứng tên tài sản thế chấp vay số tiền lớn, nên bà phải đưa cho ông C mượn trước số tiền 3.043.010.000 để trả vốn, lãi cho Ngân hàng và đặt cọc cho ông số tiền 300.000.000 đồng để lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng xóa thế chấp mới ra Văn phòng C chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do bà với ông C là chỗ quen biết, thân tình và có sự chứng kiến của cán bộ Ngân hàng nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng hai phần đất nêu trên và cùng đi với ông C, chị Tuyết A đến thanh toán số tiền vốn, lãi cho Ngân hàng, cũng như đặt cọc cho ông C 300.000.000 đồng. Vào ngày 08/12/2021, sau khi thanh toán tiền vốn, lãi vay cho Ngân hàng Bản Việt xong thì bà cùng với ông C, chị A đến Văn phòng công chứng Ba Xuyên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị A chở ông C đến xong, chị A chạy xe đi không vào Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, nay ông C với chị A tranh chấp, ông C yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, để Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông C với chị Tuyết A xong thì bà với ông C sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng hai phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như giấy triệu tập của Tòa án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, tuyên bố hai hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Trần Phạm C với chị Trần Thị Tuyết A vô hiệu, do giả tạo để che dấu giao dịch dân sự khác và đối với yêu cầu hủy bỏ

phần chỉnh lý sang tên trong nội dung hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ tên ông Trần Phạm C sang tên bà Trần Thị Tuyết A thì thấy do các hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do giả tạo nên không cần phải hủy bỏ các xác nhận chỉnh lý sang tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, mà ông C có thể liên hệ với Cơ quan Nhà nước về quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Trần Phạm C với bị đơn chị Trần Thị Tuyết A có quan hệ là cha con ruột với nhau. Theo ông C trình bày, vào tháng 09/2020, do ông cần vốn đầu tư kinh doanh và nuôi tôm nên thế chấp tài sản là 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay Ngân hàng Bản Việt, chi nhánh Sóc Trăng để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, nhưng do ông lớn tuổi (70 tuổi) Ngân hàng không đồng ý cho vay, nên ông phải làm thủ tục lập hợp đồng tặng cho để chuyển tên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên con của ông là chị Trần Thị Tuyết A để đứng tên giùm vay Ngân hàng. Khi đến hạn thanh toán vốn, lãi vay cho Ngân hàng thì ông không có khả năng trả nên đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất này cho bà Trần Thị T và bà T đã đưa số tiền cho ông mượn để trả vốn, lãi cho Ngân hàng. Đến khi Ngân hàng giải chấp tài sản, xóa thế chấp, giao trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và ông với bà T, chị A đến Văn phòng Công chứng làm thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất này cho bà T thì chị A không đồng ý ký tên chuyển nhượng, bỏ đi nên ông khởi kiện chị A, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với chị A lập là vô hiệu, hủy chỉnh lý, sang tên trong nội dung hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên của chị A. Từ đó, các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Về quan hệ tranh chấp của vụ án: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu và hủy nội dung chỉnh lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là chưa cụ thể, đầy đủ với bản chất yêu cầu khởi kiện của đương sự, nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu và hủy nội dung chỉnh lý sang tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn ông Trần Phạm C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn chị Trần Thị Tuyết A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, chị A cho rằng ông C đã ký tên cho tặng chị hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên xong, nên không được lấy lại để chuyển nhượng cho người khác. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ như 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 374646, Số vào sổ cấp GCN: CH 02265 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, cấp ngày 18/12/2019 cho ông Trần Phạm C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 573646, Số vào sổ cấp GCN: CS00990, cấp ngày 08/6/2018, được chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho ông Trần Phạm C vào ngày 27 tháng 12 năm 2018; Yêu cầu Tòa án thu thập các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị A tại các cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai; Xác minh nội dung vụ việc vay vốn tại Ngân hàng Bản Việt, chi nhánh Sóc Trăng; xác minh nội dung thỏa thuận chuyển nhượng hai phần đất nêu trên giữa ông với bà Trần Thị T và yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét tại chỗ hiện trạng tài sản trên đất để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của phía nguyên đơn là đúng sự thật. Xét thấy, các tài liệu chứng cứ phía nguyên đơn giao nộp cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện được Tòa án mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và được phía bị đơn chị A thừa nhận, cũng như trình bày ý kiến với Tòa án là phù hợp với nội dung sự việc tranh chấp như nguyên đơn ông C trình bày. Nên đây là những tình tiết sự thật, được phía bị đơn thừa nhận, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, bị đơn chị Trần Thị Tuyết A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc ông Trần Phạm C cho tặng chị A hai quyền sử dụng đất nêu trên là thực tế có xảy ra, cũng như không có việc giao nhận tài sản như chị A trình bày. Do đó, có đủ căn cứ và tài liệu chứng cứ để chứng minh việc nguyên đơn ông Trần Phạm C lập 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 16 tháng 01 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập vào ngày 16 tháng 9 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng với mục đích để chuyển tên cho con là

chị Trần Thị Tuyết A đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tài sản vay số tiền 3.000.000.000 đồng của Ngân hàng Bản Việt, chi nhánh Sóc Trăng, bản chất của 02 hợp đồng tặng cho này là giả tạo, nhằm mục đích để thực hiện các giao dịch dân sự khác, không phải do ông C tự nguyện, tặng cho tài sản như bị đơn chị A trình bày, mà là chuyển tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chị A nhằm mục đích thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng. Bởi vì, trên thực tế đối với hai quyền sử dụng đất này có nhiều tài sản của ông C như các căn nhà, trụ sở Công ty, nhà kho Công ty, trang trại chăn nuôi và các công trình xây dựng khác của ông C đang trực tiếp quản lý, sử dụng và khai thác trên đất và cũng như các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang quản lý, còn chị A chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tài sản cho tặng và tại thời điểm xác lập các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C sang tên chị A xong thì ngày hôm sau ông C thực hiện các thủ tục thế chấp tài sản các giấy chứng nhận quyền sử và ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Bản Việt để vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Đối chiếu các quy định tại Điều 118 và Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015:… *"Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó" và "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giảo tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu…"*. Do đó, 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Phạm C với chị Trần Thị Tuyết A là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên được lập giữa ông với chị A vô hiệu là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Xét hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Như đã phân tích, nhận định tại mục [3.1] như trên, 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 16 tháng 01 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập vào ngày 16 tháng 9 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng được xác lập giữa ông C với chị A là vô hiệu, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự xác lập và các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên,

trên thực tế 02 hợp đồng cho tặng được xác lập giữ ông C với chị A chỉ thực hiện trên thủ tục giấy tờ nhằm để chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C sang chị A đứng tên để thế chấp tài sản vay Ngân hàng, chưa chuyển giao tài sản, ông C vẫn trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất, các tài sản trên đất nêu trên, nên không cần xử lý hậu quả của 02 Hợp đồng cho tặng này, cũng như buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[4] Xét yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành chỉnh lý, sang tên nội dung giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 17/01/2020 và Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Trần Đề chỉnh lý, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 22/9/2020 là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về đất đai, trên cơ sở yêu cầu và cung cấp các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị A xác lập. Do đó, ông C yêu cầu hủy các nội dung chỉnh lý, sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là chưa đủ căn cứ để chấp nhận, do lỗi của ông C xác lập các giao dịch dân sự giả tạo để cung cấp cho cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai nhằm che dấu để thực hiện giao dịch dân sự khác, không phải lỗi của Cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, như đã phân tích, nhận định tại mục [3.1] nêu trên, Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho tài sản được xác lập của ông Trần Phạm C cho chị Trần Thị Tuyết A là vô hiệu do giả tạo, nên Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành và huyện Trần Đề hủy bỏ nội dung chỉnh lý, sang tên từ ông Trần Phạm C sang chị Trần Thị Tuyết A trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, để đảm bảo khôi phục quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5]Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chị Trần Thị Tuyết A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định là 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Trần Phạm C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tương ứng với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nhưng do ông thuộc đối tượng được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án, nên được miễn nộp toàn bộ theo quy định nêu trên.

[6] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự, cũng như quan điểm về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 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, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: Điều 116, 118, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phạm C đối với bị đơn chị Trần Thị Tuyết A.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 16 tháng 01 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 599,8m^2, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Trà Quýt B, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 9 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.864,5m^2, thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng được xác lập giữa ông Trần Phạm C với chị (bà) Trần Thị Tuyết A vô hiệu.

3. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng hủy bỏ nội dung chỉnh lý, sang tên trong mục nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 374646, Số vào sổ cấp GCN: CH 02265 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, cấp ngày 18/12/2019 cho ông Trần Phạm C được xác nhận vào ngày 17/01/2020.

4. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng hủy bỏ nội dung chỉnh lý, sang tên trong mục nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 573646, Số vào sổ cấp GCN: CS00990, cấp ngày 08/6/2018 cho người sử dụng đất ông Trần Văn Giác, được chỉnh lý chuyển

nhượng sang tên cho ông Trần Phạm C vào ngày 27 tháng 12 năm 2018 được xác nhận vào ngày 22 tháng 9 năm 2020.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chị Trần Thị Tuyết A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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, Điều 7 Điều 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Sóc Trăng;*
- *VKSND TP. Sóc Trăng;*
- *Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Kim Sa Pha