

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH D**

Bản án số: **45/2022/DSST**

Ngày 12- 8-2022

*“V/v: Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu;
Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH D

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Hà Thị Hương.

2/ Ông Y Tha Mô.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Đức Đổng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Ông Dương Hoàng Long – chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022. Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh D; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 371/2019/TLST-DS, ngày 19/9/2019, về việc *“Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2022/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2022/QĐST-DS, ngày 25/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Kim L – *Có mặt.*

Địa chỉ: 35 thôn 8, thị trấn E, huyện C, tỉnh D.

2. Bị đơn: Bà Triệu Thị N – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Thôn Đồng Giao, xã E, huyện C, D.

3. Người có quyền lợi, nghĩa liên quan:

- Ông Trịnh Văn T (*chồng bà N*) – *Vắng mặt*

- Anh Trịnh Ngọc H (*con bà N, ông T*) – *Có đơn xin vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn Đồng G, xã E, huyện C, D.

- Ông Phùn Dầu C và bà Đặng Kim P. *Có đơn xin vắng mặt*

Địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, D.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K- *Có đơn xin vắng mặt*

Địa chỉ: 85 Nguyễn Chí T, TT. Q, huyện C, D.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương D.

Do ông: Trần Phi T, chức vụ: Chuyên viên (Phòng giao dịch E- Chi nhánh D) là đại diện theo ủy quyền – *Vắng mặt.*

Địa chỉ: 429 Lê Duẩn, P. E, Tp. B, D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn:** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bà Võ Thị Kim L trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, nên trước đây tôi có cho bà Triệu Thị N (*bà N*) vay tiền, do không trả được nợ nên tôi đã khởi kiện bà N ra Tòa án để giải quyết.

Tại Tòa án chúng tôi đã thỏa thuận được phương án trả nợ và đi đến thống nhất bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương số 11/2019/QĐST-DS, ngày 04/3/2019, của Tòa án nhân dân huyện C. Theo nội dung thỏa thuận thì bà N có nghĩa vụ trả cho tôi số tiền gốc và lãi là 657.389.000 đồng, trong đó nợ gốc là 570.000.000 đồng và phương thức trả nợ là trả theo trình tự thi hành án dân sự.

Tuy nhiên khi tôi làm đơn yêu cầu thi hành án thì mới phát hiện bà N đã tẩu tán toàn bộ tài sản bằng hình thức tặng cho chồng (ông T) và con trai (anh H) đứng tên để nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho tôi.

Để đảm bảo quyền lợi chính đáng của tôi, nay tôi làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (*QSD đất*), giữa bên tặng cho là bà Triệu Thị N và bên được tặng cho là ông Trịnh Văn T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K, ngày 07/01/2019, đối với các tài sản sau: Thửa đất số 433, tờ bản đồ 48, diện tích 2843m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015; thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547, tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2 m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016; thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, diện tích 2260,1m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090017; thửa đất số 434 + 435 + 436, tờ bản đồ số 48, diện tích 680,9m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090018; thửa đất số 537 + 538, tờ bản đồ số 48, diện tích 521,3m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090019 và thửa đất số 553 + 554, tờ bản đồ số 48, diện tích 493,2m², có Giấy chứng nhận QSD đất số BO 090020 vô hiệu.

- Tuyên bố đồng chuyển nhượng cho QSD đất, giữa ông Trịnh Văn T với ông Phùn Dầu C và bà Đặng Kim P, công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K ngày 19/7/2019, liên quan đến thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547, tờ bản đồ số 48, có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016, và thửa số 433; tờ bản đồ 48, có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Triệu Thị N với ông Trịnh Văn T và anh Trịnh Ngọc H, liên quan đến thửa số 58, tờ bản đồ 118, có Giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720. (*Hiện thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng Phương Đông*) vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E (*gọi tắt là ngân hàng P*) với ông Trịnh Văn T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K, liên quan đến thửa đất số 58, tờ bản đồ 118, địa chỉ tại xã E, huyện C. Do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720, ngày 15/6/2016.

*** Bị đơn:** Tại bản tự khai bà Triệu Thị N trình bày:

Giữa tôi và bà Võ Thị Kim L (*bà L*) có quan hệ quen biết với nhau và tôi thừa nhận trước đây do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên tôi vay tiền của . Tôi thừa nhận số nợ vay của bà L do không trả được nên bà L đã khởi kiện ra Tòa án. Tại Tòa án, chúng tôi đã thỏa thuận với nhau bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương số 11/2019/QĐST-DS, ngày 04/3/2019. Theo nội dung thỏa thuận thì tôi có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền gốc và lãi là 657.389.000 đồng; trong đó gốc là 570.000.000 đồng và trả nợ theo trình tự thi hành án dân sự.

Nay bà L cho rằng, tôi trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không đúng, bởi vì tôi đã trả cho bà L được số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại vì tiền lãi quá cao nên tôi không trả được.

Còn việc tôi sang tên các thửa đất nói trên cho chồng tôi là ông Trịnh Văn T và con trai là Trịnh Ngọc H là do trước đây tôi mắc nợ xấu của ngân hàng nên không vay được. Vì vậy tôi đã chuyển cho chồng, con tôi đứng tên để vay tiền chứ không phải tẩu tán tài sản như bà L khởi kiện. Vì vậy tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim L.

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

3.1 Ông Trịnh Văn T:

Tôi và bà Triệu Thị N có quan hệ là vợ chồng, nhưng do cuộc sống vợ chồng có nhiều mâu thuẫn nên vợ chồng tôi đã ly hôn vào năm 2018, còn Trịnh Ngọc H là con trai tôi, còn bà Võ Thị Kim L tôi không quen biết.

Theo tôi được biết thì trước đây vợ tôi (bà N) có vay của bà L với số tiền là 570.000.000 đồng để làm ăn. Do không trả được nợ nên bà L đã khởi kiện vợ tôi ra Tòa án để giải quyết. Đối với khoản nợ này khi vay tôi không biết, không ký và cũng không biết vợ tôi vay để dùng vào mục đích gì. Vì vậy tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2019/QĐST-DS, ngày 04/3/2019, thì chỉ có một mình vợ tôi có nghĩa vụ trả nợ cho bà L, chứ tôi không có trách nhiệm phải trả số nợ nói trên.

Hiện tại các thửa đất mà vợ chồng tôi tạo lập nên, sau khi vợ tôi (bà N) lập hợp đồng tặng cho thì tôi có sang nhượng lại cho vợ chồng ông Phùn Dầu C và Đặng Thị Kim P 02 thửa đất ruộng (*Tôi không nhớ thửa nào*), còn lại thì vẫn do tôi quản lý, sử dụng, không mua bán, sang nhượng hay cho ai thuê mượn.

Đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 118, có giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720 thì hiện nay tôi đang thế chấp tại ngân hàng P để vay số tiền là 250.000.000 đồng, khoản nợ này hiện tại chưa trả và sổ đỏ vẫn đang được thế chấp tại ngân hàng chưa lấy về. Nay tôi có nguyện vọng xin trả hết nợ để chuộc sổ đỏ về.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L tôi không đồng ý. Bởi vì các thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng tôi tạo lập nên. Sau này vợ sang tên cho tôi để tiếp tục canh tác và sử dụng. Việc chúng tôi lập hợp đồng tặng cho với nhau là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Vì vậy tôi đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

3.2 Anh Trịnh Ngọc H trình bày:

Tôi là con ruột của bà N và ông T. Liên quan đến các thửa đất số 58, tờ bản đồ 118, diện tích 97,6m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720 và thửa đất số 357, tờ bản đồ 68, diện tích 5420m², trong đó có 200m² đất ở, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BL 281045, cùng địa chỉ xã E, huyện C thì đây là tài sản chung của bố mẹ tôi. Vào năm 2018 bố mẹ tôi là có làm thủ tục tặng cho tôi và bố tôi 02 thửa đất nói trên. Hợp đồng tặng cho được ký kết theo đúng quy định tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K. Sau này tôi đã ủy quyền lại cho bố tôi là ông Trịnh Văn T đứng ra thế chấp vay vốn tại ngân hàng P với số tiền là 250.000.000 đồng. Hiện tại khoản vay nói trên bố tôi chưa trả nợ hết.

Hiện tại 02 thửa đất này do bố tôi (ông T) quản lý và sử dụng, không mua bán, sang nhượng hay cho ai thuê mượn. Về yêu cầu khởi kiện của bà L tôi không đồng ý, bởi lẽ việc tặng cho là đúng pháp luật.

3.3 Ông Phùn Dầu C và Đặng Thị Kim P trình bày:

Vợ chồng tôi và gia đình ông T, bà N là người quen biết cùng quê với nhau. Vào khoảng tháng 07/2019, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của gia đình ông T 02 thửa đất với giá 100.000.000 đồng, trên đất lúc đó một nửa là trồng lúa và một nửa là trồng cà phê và có 01 cái ao. Hợp đồng được ký kết tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K. Hiện tại thửa đất này chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và do gia đình tôi đang quản lý và sử dụng đến nay.

Việc mua bán sang nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4 Đại diện theo ủy quyền ngân hàng P bày.

Vào ngày 19/4/2019, ngân hàng P có ký với ông T hợp đồng tín dụng số 0544/2019/HĐTD-OCB-CN, để cho ông T vay số tiền 250.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông T đã ký với ngân hàng hợp đồng thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ ngày 18/04/2019. Để thế chấp các tài sản sau:

- Thửa đất số 357, tờ bản đồ 68, diện tích 5420m², có giấy chứng nhận QSD đất số BL 281045, do UBND huyện Cư M'gar cấp ngày 20/11/2012 cho ông Trịnh Văn T và bà Triệu Thị N. Đăng ký biến động ngày 20/03/2018 cho ông Trịnh Văn T và anh Trịnh Ngọc H.

- Thửa đất số 58, tờ bản đồ 118, diện tích 97,6m², có giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720, do UBND huyện C cấp ngày 15/6/2016 cấp cho ông Trịnh Văn T và bà Triệu Thị N, đăng ký biến động ngày 20/03/2018 cho ông Trịnh Ngọc H.

Hiện tại thì khoản nợ này đã quá hạn, nhưng ngân hàng không khởi kiện ra Tòa án để giải quyết mà ngân hàng đã xử lý tài sản bán đấu giá để thu hồi nợ, theo Nghị định số 163, ngày 29/12/2006 của chính phủ ban hành về giao dịch đảm bảo và việc xử lý nợ xấu (*Ngân hàng sẽ cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến việc bán các tài sản trên cho tòa án sau, trong hạn 05 ngày kể từ ngày lập biên bản này*).

Về yêu cầu khởi kiện của bà L liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông T, phía ngân hàng không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.5 Đại diện của Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K trình bày.

Ngày 07/01/2019, Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K có thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Triệu Thị N (*bên tặng cho*) và ông Trịnh Văn T (*bên được tặng cho*) đối với các tài sản sau:

- + Thửa đất số 433; tờ bản đồ 48, diện tích 2843m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015.

- + Thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547; tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2 m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016.

- + Thửa đất số 329; tờ bản đồ số 48. diện tích 2260,1m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090017.

- + Thửa đất số 434 + 435 + 436; tờ bản đồ số 48, diện tích 680,9m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090018.

- + Thửa đất số 537 + 538; tờ bản đồ số 48, diện tích 521,3m² được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090019.

+ Thửa đất số 553 + 554; tờ bản đồ số 48, diện tích 493,2m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090020. (các thửa đất này đều có địa chỉ tại xã Ea Mđroh)

Ngày 19/7/2019, Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K tiếp tục thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa ông T (*bên chuyển nhượng*) và ông C, bà P (*bên nhận chuyển nhượng*) số công chứng 4034, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/7/2019, đối với 02 thửa đất sau:

+ Thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547, tờ bản đồ số 48, có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016. Do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2018.

+ Thửa đất số 433, tờ bản đồ 48, có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015. Do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2018.

Ngoài ra, Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K còn thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/04/2019 giữa ông T và ngân hàng P, trong đó có 01 thửa đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện bà L (*thửa số 58, tờ bản đồ 118, diện tích 97,6m², giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720*)

Đối với các hợp đồng này, sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin về nhân thân của hai bên và thông tin liên quan đến tài sản được tặng cho. Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đều đầy đủ và hợp lệ, các đương sự đều đầy đủ năng lực hành vi, các đương sự đều tự nguyện ký kết và tài sản cũng không bị ngăn chặn hay dịch chuyển tài sản. Vì vậy Văn phòng công chứng đã soạn thảo và công chứng hợp đồng theo yêu cầu của hai bên.

Nay bà L cho rằng, bà N có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch trên vô hiệu, quan điểm của chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Đối với Thẩm phán:* Trong quá trình chuẩn bị xét xử về cơ bản Thẩm phán đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 BLTTDS.

- *Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa:* Tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS.

- *Đối với đương sự:*

+/*Nguyên đơn:* Thực đã hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 BLTTDS.

+ *Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Thực hiện chưa đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 72; Điều 73 BLTTDS.

- *Về nội dung vụ án:*

Áp dụng khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Điều 116, Điều 124, Điều 133 BLDS; khoản 2 Điều 42 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Nghị Quyết 326 của UBTVQH.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Võ Thị Kim L: chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho được xác lập giữa ông T và bà N về việc tặng cho các QSD đất của bà N theo các GCN số BO 090017, BO 090018, BO 090019, BO 090020 là vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp QSD đất, giữa ông T và ngân hàng TMCP P.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập giữa ông Trịnh Văn T với vợ chồng ông Phùn Dầu C và bà Đặng Kim P, về việc chuyển nhượng các thửa đất số 544, 545, 546, 547 tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2m² theo giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016 và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 48, diện tích 2843m² theo giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015.

Về án phí: Bà Võ Thị Kim L có nghĩa vụ chịu án phí vụ án dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị khắc phục: Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cần thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 70; Điều 72; Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến các Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/01/2019, giữa bà Triệu Thị N và ông Trịnh Văn T, Hợp chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trịnh Văn T và ông Phùn Du, bà Đặng Kim P, ngày 19/7/2019 và yêu cầu hủy Hợp đồng việc thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/4/2019 giữa ông Trịnh Văn T và ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) P. Các tranh chấp này là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bà Triệu Thị N, ông Trịnh Văn T và ngân hàng TMCP P mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; anh Trịnh Ngọc H; ông Phùn Du, bà Đặng Kim P và Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập và có trong hồ sơ vụ án đã có đủ cơ sở xác định:

Giữa bà Võ Thị Kim L (bà L) và bà Triệu Thị N (bà N) có quan hệ vay mượn tiền với nhau, bà N mượn tiền của bà L, do không trả được nợ nên ngày 06/8/2018 bà L đã khởi kiện bà N ra Tòa án để giải quyết, theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số 218/TLST-DS, ngày 06/8/2018. Quá trình giải quyết, hai bên đã thỏa thuận được với nhau về số nợ gốc và lãi là 657.389.000 đồng, trong đó gốc là 570.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận về phương thức trả nợ theo trình tự thi hành án dân sự, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2019/QĐST-DS, ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Như vậy, bà N có nợ tiền bà L là có thật. Tại thời điểm bà N ký hợp đồng tặng cho tài sản cho ông T (chồng bà N) đứng tên, thì ông bà vẫn đang là vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Bà N biết rõ bà đang phải chịu một khoản nợ vay chưa trả, ngoài các tài sản hiện thì có bà N không có bất cứ tài sản hay nguồn thu nhập nào khác để trả nợ. Tuy nhiên trong khi hai bên đang trong quá trình giải quyết vấn đề nợ tại Tòa án và xác định khoản nợ này là trách nhiệm của riêng cá nhân bà N,

không liên quan đến ông T thì bà N đã thực hiện việc sang tên (*tặng cho*) toàn bộ tài sản của bà sang cho ông T đứng tên mà không thông báo cho chủ nợ là bà L được biết, cụ thể tại Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/01/2019, công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Bá K, bà N đã sang tên toàn bộ tài sản cho ông T đứng tên, cụ thể:

- Thửa đất số 433; tờ bản đồ 48, diện tích 2843m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015.

- Thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547, tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2 m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016.

- Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 48, diện tích 2260,1m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090017.

- Thửa đất số 434 + 435 + 436, tờ bản đồ số 48, diện tích 680,9m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090018.

- Thửa đất thửa số 537 + 538, tờ bản đồ số 48, diện tích 521,3m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090019.

- Thửa đất thửa số 553 + 554, tờ bản đồ số 48, diện tích 493,2m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090020.

Toàn bộ các thửa đất này có địa chỉ tại xã E, huyện C và do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trịnh Văn T và bà Triệu Thị N vào ngày 25/12/2018 và đăng ký biến động cho ông T đứng tên vào ngày 11/01/2019.

Sau khi được bà N sang tên thì ông T đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông ông Phùn Du, bà Đặng Kim P 02 thửa đất ruộng có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015 và giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Bá K vào ngày 19/7/2019.

Ngoài ra bà N và ông T có ký hợp đồng tặng con trai là anh Trịnh Ngọc H 02 thửa đất khác, trong đó có 01 thửa đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà L, đó là thửa đất số 58, tờ bản đồ 118, diện tích 97,6m², tọa lạc tại E, huyện C. Thửa đất này sau này anh H ủy quyền cho ông T thế chấp để vay tiền tại ngân hàng P, theo Hợp đồng việc thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/4/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về mặt hình thức của các hợp đồng: Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/01/2019, giữa bà Triệu Thị N và ông Trịnh Văn T; Hợp chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trịnh Văn T và ông Phùn Dẫu C, bà Đặng Kim P, ngày 19/7/2019 và Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/4/2019, giữa ông Trịnh Văn T và ngân hàng TMCP P, các hợp đồng này đều được lập và thực hiện công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K; đối tượng của các hợp đồng đều là bất động sản và tài sản gắn liền trên đất. Quá trình thực hiện việc công chứng, Văn phòng công chứng cũng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đã được đăng ký theo đúng thẩm quyền, theo quy định tại Điều 459; điều 502 Bộ luật dân sự.

Về mặt nội dung của các hợp đồng:

- Đối với Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/01/2019, giữa bà N và ông T: Thì đây là giao dịch dân sự giả tạo giữa hai bên nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L. Bởi lẽ tại thời điểm tặng cho tài sản, bà N đang còn nợ bà L số tiền 657.389.000 đồng chưa trả, đang được hai bên giải quyết tại Tòa án. Bà N biết rõ bà không có khả năng trả nợ và ngoài các tài sản mà bà đang sở hữu thì không còn nguồn thu nhập hay bất cứ tài sản nào khác có thể trả nợ cho bà

L. Tuy nhiên bà Nđã không có ý thức để trả nợ mà lập hợp đồng tặng cho toàn bộ các tài sản cho chồng bà là ông T đứng tên (*Vì khoản nợ của bà L chỉ một mình bà Nphải trả nợ*) là hành vi tẩu tán tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy cần tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/01/2019, giữa bà Nvà ông T vô hiệu là phù hợp với khoản 2 Điều 124; Điều 131 Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 42 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

- Đối với Hợp chuyển nhượng QSD đất ngày 19/7/2019, giữa ông T với ông C, bà P: Bởi vì việc tặng cho giữa bà Nvà ông T liên quan đến 02 thửa đất này đã bị vô hiệu. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD giữa ông T và ông C, bà P không có cơ sở để công nhận. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Chiu và bà Phương có quyền khởi kiện ông T bằng một vụ kiện dân sự khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất mà hai bên đã ký kết để giải quyết về mặt hậu quả của hợp đồng.

- Đối với Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà N, ông T với anh H (*con trai bà N và ông T*), liên quan đến thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720; thì tài sản tặng cho được thực hiện trước thời điểm bà L khởi kiện bà Nra Tòa án để giải quyết việc vay nợ giữa hai bên. Vì vậy không có cơ sở để chấp nhận cho yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/04/2019, giữa ông T với ngân hàng TMCP P: Quá trình thu thập chứng cứ thể hiện, tài sản mà bên vay dùng để thế chấp vay tiền là tài sản hợp pháp của bên vay, các bên giao kết hợp đồng phù hợp với các quy định tại các Điều 292, 293, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi ký kết hợp đồng, đã thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm và tại thời điểm ký hợp đồng không có tranh chấp với bên thứ ba. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận cho yêu cầu khởi kiện của bà L.

Từ những căn cứ và nhận định nói trên; Hội đồng xét xử xét thấy, có đủ căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất, giữa bên tặng cho là bà Triệu Thị N và bên được tặng cho là ông Trịnh Văn T, Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K, ngày 07/01/2019 vô hiệu.

Kiến nghị chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với toàn bộ đăng ký biến động cho ông Trịnh Văn T vào ngày 11/01/2019 liên quan đến các thửa đất đã được bà N sang tên cho ông T, theo hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/01/2019, đồng thời giữ nguyên giá trị pháp lý đã cấp cho bà N và ông T vào ngày 25/12/2018.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Văn T với bên nhận chuyển nhượng là ông Phùn Dầu C và bà Đặng Kim P, Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K ngày 19/7/2019 vô hiệu.

Hủy giá trị pháp lý đối với đối với các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Phùn Dầu C và bà Đặng Kim P liên quan đến thửa đất số 433; tờ bản đồ 48, diện tích 2843m², có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015 và thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547, tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2 m² có giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016.

Về quyền khởi kiện: Ông Phùn Dầu C, bà Đặng Kim P có quyền khởi kiện ông Trịnh Văn T để giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác liên quan đến hợp

đồng chuyển nhượng QSD đất mà hai bên đã ký kết vào ngày ngày 19/7/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K để giải quyết về hậu quả của hợp đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện liên quan đến yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà N, ông T với anh H; không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0544/2019/BD, ngày 18/04/2019 giữa ông T và ngân hàng P, liên quan đến thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà Võ Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí DSST đối với yêu cầu khởi kiện về tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà N, ông T với anh H vô hiệu và 300.000 đồng án phí DSST đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất, giữa ông T với ngân hàng TMCP P. Tổng cộng bà L phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bị đơn Triệu Thị Nhung phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 131; Điều 292, 293, 298, 317, 318, 319; Điều 459 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

- Áp dụng khoản 2 Điều 42 Luật hôn nhân gia đình năm 2014

- Áp dụng điểm a,b khoản 1 Điều 24; khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim L.

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa bên tặng cho là bà Triệu Thị N và bên được tặng cho là ông Trịnh Văn T, Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K, ngày 07/01/2019 vô hiệu, cụ thể đối với các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 433; tờ bản đồ 48, diện tích 2843m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015,.

+ Thửa đất số 544 +545 + 546 + 547; tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2 m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016.

+ Thửa đất số 329; tờ bản đồ số 48. diện tích 2260,1m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090017.

+ Thửa đất số 434 +435 + 436; tờ bản đồ số 48, diện tích 680,9m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090018,.

+ Thửa đất số 537 + 538; tờ bản đồ số 48, diện tích 521,3m² được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090019.

+ Thửa đất số 553 + 554; tờ bản đồ số 48, diện tích 493,2m², được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090020.

Toàn bộ các thửa đất này đều có địa chỉ tại xã E, huyện C và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp vào ngày 25/12/2018 cho ông Trịnh Văn T và bà Triệu Thị N, được đăng ký biến động sang tên cho ông Trịnh Văn T vào cùng ngày 11/01/2019 (*Mục IV của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*)

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với toàn bộ đăng ký biến động cho ông Trịnh Văn T ngày 11/01/2019, tại mục IV của 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất nói trên, đồng thời phục hồi, giữ nguyên giá trị pháp lý đối với 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đã cấp cho ông Trịnh Văn T và bà Triệu Thị N vào ngày 25/12/2018.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phùn Dầu C, bà Đặng Kim P, Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K ngày 19/7/2019 vô hiệu, cụ thể:

- Thửa đất thửa số 433, tờ bản đồ 48, diện tích 2843m², địa chỉ tại xã E, huyện C. Được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090015,

- Thửa đất số 544 + 545 + 546 + 547, tờ bản đồ số 48, diện tích 888,2 m², địa chỉ tại xã E, huyện C, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 090016.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi hủy giá trị pháp lý đối với đối với các giấy chứng nhận QSD đất đã sang tên cho ông Phùn Dầu C và bà Đặng Kim P, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019

Ông Phùn Dầu C, bà Đặng Kim P có quyền khởi kiện ông Trịnh Văn T để giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà hai bên đã ký kết vào ngày ngày 19/7/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K để giải quyết về hậu quả của hợp đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị N, ông Trịnh Văn T với anh Trịnh Ngọc H vô hiệu, liên quan đến thửa đất số 58, tờ bản đồ 118, diện tích 97,6m², địa chỉ tại xã E, huyện C, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720, ngày 15/6/2016, đăng ký biến động cho anh Trịnh Ngọc H ngày 20/3/2018 và đăng ký biến động cho ông Trịnh Văn T ngày 03/4/2019.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0544/2019/BĐ, ngày 18/04/2019, giữa ông Trịnh Văn T và ngân hàng thương mại cổ phần P, liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số BS 835720, có thửa số 58, tờ bản đồ 118, diện tích 97,6m².

*** Về án phí DSST::**

- Về án phí: Bà Võ Thị Kim L phải chịu 600.000 đồng tiền án phí DSST. được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số AA/2017/0013797, ngày 05/4/2018 và biên lai số AA/2019/0004419, ngày 28/02/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đ.

Bị đơn bà Triệu Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

“ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 và Điều 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:**

- VKSND tỉnh Đ;
- TAND tỉnh Đ;
- VKSND huyện C;
- CCTHA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

NGUYỄN QUANG CẢNH

TV. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đ;
- TAND tỉnh Đ;
- VKSND huyện C;
- CCTHA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Quang Cảnh