

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 310/2025/DS-PT

Ngày: 21-10-2025

V/v: *Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan và ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bùi Tuyết Hân - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 408/2025/QĐ-PT ngày 25/8/2025 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm số 02/TB-TA ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng V - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận. Nay là Chấp hành viên - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng (Theo Công văn thay đổi chấp hành viên số 62/TB-THADS (KV14) ngày 05/9/2025 và Quyết định số 65/QĐ-THADSKV14 ngày 01/7/2025 của Trưởng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14). (Có mặt)

Địa chỉ: Đường A thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1954 và bà Lê Thị H, sinh năm 1956; Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thanh M, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ A, thôn E, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Lâm V1; sinh năm 1986 và ông Phạm Hoài Thương T1, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Lâm V1 và ông Phạm Hoài Thương T1: Ông Lê Quốc L, sinh năm 1988; địa chỉ liên hệ: Lô A KDC Hùng Vương B, đường T, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Bích T2, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3.3. Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã L (Vắng mặt)

3.4. Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Thuận (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ: Đường A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Lâm V1 và ông Phạm Hoài Thương T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Toà án số 02/2024/QĐ-CNHGT ngày 23/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận thì vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H có trách nhiệm trả nợ gốc cho bà Nguyễn Thị L1 tổng số tiền 588.000.000đồng (Năm trăm tám mươi tám triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 12/3/2024 bà Nguyễn Thị L1 có đơn yêu cầu Thi hành án, nên ngày 18/3/2024 Chi Cục THA dân sự huyện T ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 940/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024 và ngày 26/3/2024 Chi Cục THA ban hành Quyết định thi hành án số 1048/QĐ-CCTHADS. Ngày 20/3/2024 và 27/3/2024 Chấp hành viên đã tổng đạt Quyết định thi hành án cho người phải thi hành án và người được thi hành án đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, quá trình xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng bà Lê Thị H và ông Phạm Văn T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong phát hiện vợ chồng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T có hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Cụ thể ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 quyền sử dụng đất thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận do Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện T cấp ngày 17/3/2011 đứng tên ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 318627, số vào sổ cấp GCN: CH-00691, cấp ngày 17/3/2011 đứng tên ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H, hợp đồng tặng cho được chứng thực tại UBND thị trấn L ngày 28/3/2024 và Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 ngày 11/4/2024. Đây là tài sản duy nhất của vợ chồng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Phạm Hoài Thương T1, bà Lê Thị Lâm V1 theo số chứng thực 30, quyền số 01-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận ký ngày 28 tháng 3 năm 2024 đối với thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận, số sổ BD 318627, số vào sổ cấp GCN: CH-00691 do UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011 cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện việc đăng ký biến động cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 ngày 11/4/2024 là vô hiệu. Huỷ đăng ký biến động theo hồ sơ số 000829.TA.479 ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 21 tháng 02 năm 2025 bị đơn có nộp số tiền 200.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong để thi hành án nhưng còn lại số tiền 388.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi tám triệu đồng*) vợ chồng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T vẫn chưa thi hành. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H trình bày: Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Toà án số 02/2024/QĐ-CNHGT ngày 23/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận và Quyết định thi hành án số 940/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024; số 1048/QĐ-CCTHADS ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận thì vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền 588.000.000 đồng (*Năm trăm tám mươi tám triệu đồng*) và lãi suất chậm thi hành án.

Tuy nhiên, quá trình thi hành án phía bị đơn (Vợ chồng bà Lê Thị H và ông Phạm Văn T) có đề nghị được thi hành từng đợt cho đến khi trả hết nợ cho bà L1, vào ngày 21 tháng 02 năm 2025 bị đơn có nộp số tiền 200.000.000đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong để thi hành án, còn lại số tiền 388.000.000đồng (*Ba trăm tám mươi tám triệu đồng*) vợ chồng phía bị đơn thỏa thuận sẽ trả dần trong 04 tháng, chứng tỏ vợ chồng bị đơn có thiện chí trả nợ chứ không có ý định trốn tránh thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án. Hơn nữa, mục đích vợ chồng bị đơn tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông T1, bà V1 là để sau này vợ chồng ông T1, bà V1 sẽ chăm sóc bị đơn khi về già nên vào ngày 28 tháng 3 năm 2024 vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông T1, bà V1 có đến Ủy ban nhân dân thị trấn L để thực hiện thủ tục làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Việc vợ chồng bị đơn tặng cho quyền sử dụng đối với thửa đất số 41 cho vợ chồng ông T1 là hoàn toàn hợp pháp, không vi phạm pháp luật, bởi thời điểm vợ chồng bị đơn tặng cho thửa đất nêu trên thì thửa đất này không có bất kỳ quyết định ngăn chặn nào của cơ quan Nhà nước và không thuộc các trường hợp bị tạm dừng giao dịch. Như vậy, việc vợ chồng bị đơn tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 41 nêu trên cho vợ chồng ông T1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2024 được chứng thực tại UBND thị trấn L, huyện T là đúng pháp luật. Nên bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị không xem xét, không giải quyết về hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Lâm V1, ông Phạm Hoài Thương T1 trình bày:

Tại thời điểm vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H ký Hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 quyền sử dụng đất vào ngày 28/3/2024 tại UBND thị trấn L, huyện T đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 40, diện tích 133,4m², đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 318627, số vào sổ cấp GCN CH-00691 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/3/2011 cấp đứng tên ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H - thì tài sản trên không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào của Cơ quan có thẩm quyền về việc không cho chuyển nhượng, tặng cho ...nên việc tặng cho thửa đất nêu trên và đã được Chi nhánh Văn phòng Đ sang tên cho vợ chồng bà V1 ông T1 là phù hợp, đúng quy định.

Hơn nữa, trong quá trình giải quyết việc tranh chấp giữa vợ chồng bị đơn và bà Nguyễn Thị L1 tại Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong thì vợ chồng bị đơn vẫn luôn có thiện chí hợp tác, thỏa thuận để trả dần số tiền mà bà L1 đã yêu cầu thi hành án theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 02/2024/QĐ-CNHGT ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong. Bên cạnh đó vào ngày 21 tháng 02 năm 2025 thì

phía bị đơn có nộp số tiền 200.000.000đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong để thi hành án chứng tỏ bị đơn lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ 40, diện tích 133,4m², đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận cho vợ chồng bà V1 không nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Nay, ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong. Đề nghị không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Toà án số 02/2024/QĐ-CNHGT ngày 23/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận thì vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H có trách nhiệm trả nợ gốc cho bà Nguyễn Thị L1 tổng số tiền 588.000.000đồng (*Năm trăm tám mươi tám triệu đồng*) và lãi suất chậm thi hành án.

Sau đó bà Nguyễn Thị L1 có làm đơn yêu cầu thi hành án và đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong thụ lý và ban hành Quyết định thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự xác minh điều kiện thi hành án đối với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H thì biết tài sản của vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H - là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 40, diện tích 133,4m², đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 318627, số vào sổ cấp GCN CH-00691 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/3/2011 cấp đứng tên ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H – bị đơn đã tặng cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1.

Việc bị đơn tặng cho thửa đất nêu trên cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án cho bà Nguyễn Thị L1.

Mặc dù, trong quá trình giải quyết vụ án này, vào ngày 21 tháng 02 năm 2025 bị đơn có trả được 200.000.000đồng của số tiền phải thi hành án nhưng từ sau thời điểm đó cho đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho bà L1 và ngoài tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên vợ chồng bị đơn không có tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án số tiền còn lại.

Do đó bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong là tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Phạm Hoài Thương T1, bà Lê Thị Lâm V1 là vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích của người được thi hành án là bà Nguyễn Thị L1 theo quy định của pháp luật. Đề nghị không xem xét về hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

5. Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đ nhận được hồ sơ yêu cầu đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận do

UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011 đứng tên ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H, số sổ BD 318627, số vào sổ cấp GCN: CH-00691 để cập nhật sang tên từ vợ chồng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T sang ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó Chi nhánh Văn phòng Đ cũng nhận được Văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong về phối hợp thông tin về tài sản phải thi hành án của vợ chồng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T.

Tuy nhiên, quá trình cập nhật trên cơ sở dữ liệu đất đai tại Chi nhánh Văn phòng Đ do bộ phận phụ trách chậm cập nhật thông tin trên cơ sở dữ liệu đất đai nên Chi nhánh Văn phòng Đ đã ký cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BD 318627, số vào sổ cấp GCN: CH-00691, số thửa: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận do UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011 đứng tên ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H, cập nhật sang tên cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 vào ngày 11 tháng 4 năm 2024.

6. Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận trình bày:

Trước khi chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H sang ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 Ủy ban nhân dân thị trấn L không nhận được thông báo của Chi cục THA dân sự việc phối hợp trong công tác thi hành án để có cơ sở từ chối yêu cầu chứng thực hợp đồng tặng cho. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng do không thấy có thông tin ngăn chặn để thi hành án đối với vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H do đó Ủy ban nhân dân thị trấn L chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

1. Áp dụng:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014,
- Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Khoản 4 Điều 11 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H với ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 theo số chứng

thực 30, quyền số 01-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận ký ngày 28 tháng 3 năm 2024 đối với thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận, số sổ BD 318627, sổ vào sổ cấp GCN: CH-00691 do UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011 cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện việc đăng ký biến động cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 ngày 11/4/2024 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoài Thương T1, bà Lê Thị Lâm V1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà V1 do ông Lê Quốc L đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án sửa bản án dân sự sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1 đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Hoài Thương T1, bà Lê Thị Lâm V1 kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 11 và khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xét xử vắng mặt, Chủ tịch UBND xã L vắng mặt đến lần thứ 2 do đó HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà V1, HĐXX nhận thấy: Ngày 18/3/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 940/QĐ-CCTHADS và ngày 26/3/2024 ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1048/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Toà án số 02/2024/QĐ-CNHTG ngày 23/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (Toà án nhân dân khu vực 14 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng). Theo đó, vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H có trách nhiệm trả nợ gốc cho bà Nguyễn Thị L1 tổng số tiền 588.000.000đồng (Năm trăm tám mươi tám triệu đồng) và tiền lãi chậm thi hành án. Ngày 20/3/2024 và ngày 27/3/2024 ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H nhận được 02 quyết định này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong. Như vậy ông T, bà H đã biết được nghĩa vụ phải thi hành đối với bà Nguyễn Thị Lê. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong xác minh điều kiện thi hành án của ông Phạm Văn T thì hiện không có thu nhập, còn bà Lê Thị H thì dựa vào tiền chu cấp của các con chỉ đủ đáp ứng nhu cầu cơ bản. Tại hồ sơ, ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nào khác. Tại phiên tòa, bị đơn cũng không xác định còn tài sản nào khác để thi hành án, dù đã trả bớt một phần tiền cho bà L1 nhưng nghĩa vụ trả nợ của bị đơn vẫn phải thực hiện.

[4] Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở vào ngày 28/3/2024 giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H với ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 đối với thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m² là nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 14 - Lâm Đồng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H với ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[5] Qua hồ sơ vụ án, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận. HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên đương sự căn cứ vào nội dung, quyết định của Bản án để đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa cập nhật sang tên cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H đối với thửa đất nêu trên. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện hủy bỏ việc cập nhật biến động cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1.

[7] Về án phí: Người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6,7 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hoài Thương T1, bà Lê Thị Lâm V1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

2. Căn cứ:

- Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014,
- Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

3. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H với ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 theo số chứng thực 30, quyền số 01-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận ký ngày 28 tháng 3 năm 2024 đối với thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 40, diện tích: 133,4 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận, số giấy chứng nhận BD 318627, số vào sổ cấp GCN: CH-00691 do UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011 cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện việc đăng ký biến động cho ông Phạm Hoài Thương T1 và bà Lê Thị Lâm V1 ngày 11/4/2024 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện hủy bỏ việc cập nhật biến động cho ông Phạm Hoài Thương T1, bà Lê Thị Lâm V1 ngày 11/4/2024 tại Giấy chứng nhận số BD 318627 do UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Lâm V1, ông Phạm Hoài Thương T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 45 ngày 08/7/2025 và biên lai số 33 ngày 08/7/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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, 7, 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.

6. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 21/10/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TANDKV 14 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV14 - Lâm Đồng;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ – KVTP;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương