

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 54/2021/DS-ST
Ngày: 30-11-2021
V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ vô hiệu”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ninh
2. Bà Trần Ánh Nhạn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2020/TLST-DS ngày 9 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp dân sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị G, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã Đ, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.(có mặt).

Bị đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị T, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.(có mặt).

2. Bà Lâm Thị Kim N, sinh năm: 1968

Địa chỉ: tổ 1, ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Bùi Thị G trình bày: Bà G yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T vô hiệu đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 398,4m², thửa 349, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị T đứng tên ngày 17-4-2020. Do ông H tặng cho bà T diện tích đất này nhằm tẩu tán tài sản né tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà. Hiện tại ông H vẫn còn nợ bà số tiền 195.000.000 đồng số 27/2020/QĐST-DS của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu. Ông H tặng cho đất bà T nhưng ông H vẫn còn sống trên diện tích đất này. Trường hợp Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ngoài ra đối với các tài sản có trên đất bà không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn, ông Võ Văn H trình bày: Ông thừa nhận có nợ bà G số tiền 195.000.000 đồng và chưa trả được khoản tiền nào cho bà G từ khi có quyết định của Tòa án, nay đồng ý theo yêu cầu của bà G là yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T vô hiệu đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 398,4m², thửa 349, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị T đứng tên ngày 17-4-2020. Trường hợp Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Các tài sản có trên đất ông không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lâm Thị Kim N trình bày: Bà đồng ý theo yêu cầu của ông H bà không trình bày gì thêm.

Bà T trình bày: Bà không đồng ý theo yêu cầu của bà G vì hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 giữa ông Võ Văn H với bà đã hoàn thành và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-4-2020. Trường hợp Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H với bà vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ngoài ra đối với các tài sản có trên đất bà không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án đến khi vào nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bùi Thị G đối với ông Võ Văn H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T là vô hiệu đối với phần đất có diện tích 398,4m². Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Ghi nhận bà G rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 495,90m², thửa đất số 348, tờ bản đồ số 25 mà ông Võ Văn H đã tặng cho bà Võ Thị T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2020 có số

công chứng 127/2020-SCT/HĐ,GD ngày 21/3/2020 tại Ủy ban nhân xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự bị đơn là ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Nên vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Bà G khởi kiện yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T vô hiệu đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 398,4m², thửa 349, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị T đứng tên ngày 17-4-2020 thì thấy:

[2.1.1] Qua đo đạc thực tế phần đất tặng cho có diện tích 398,4m², trị giá 561.345.600 đồng; tài sản có trên đất 24.448.840 đồng.

[2.1.2] Ngày 01-7-2020, Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2020/QĐST-DS xác định ông H có trách nhiệm trả cho bà G số tiền 195.000.000 đồng. Tuy quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án xác định trách nhiệm trả nợ của ông H đối với bà G được ban hành và có hiệu lực sau ngày ông H và bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng việc ông H vay tiền bà G diễn ra từ năm 2018, ông H biết rõ mình đang nợ tiền và ý thức được việc phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà G nhưng lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho em ruột là bà T. Hơn nữa theo Công văn số 123/VPĐKĐĐ-CNGD ngày 12-8-2020 về hỗ trợ cung cấp thông tin địa chính và lời trình bày của ông H, ngoài phần đất tranh chấp nêu trên, ông Võ Văn H không còn thửa đất nào khác. Ngoài ra ông H cho rằng có nợ tiền bà T số tiền 1.140.000.000 đồng nên chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho bà T để cản trừ nợ, hai bên lập hợp đồng tặng cho để nhằm mục đích trốn thuế. Sau khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông H và bà Nga vẫn đang quản lý, sử dụng đối với phần đất nêu trên, tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ông H và bà N đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-3-2020 giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T vô hiệu. Do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T là không có thật, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G là có căn cứ.

[3] Do bà G, ông H, bà T và bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên không đặt ra giải quyết.

[4] Do các đương sự không yêu cầu giải quyết các tài sản có trên đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[5] Bà G rút yêu cầu đối với phần đất diện tích 495,90m², thửa đất số 348, tờ bản đồ số 25 mà ông Võ Văn H đã tặng cho bà Võ Thị T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2020 có số công chứng 127/2020-SCT/HĐ,GD ngày 21/3/2020 tại Ủy ban nhân xã B, huyện G nên Hội đồng xét xử đình chỉ là có căn cứ.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Chi phí xem xét thẩm định và định giá: Ông H phải chịu theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Án phí: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 3, Điều 122, 124, 131, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G đối với ông Võ Văn H và bà Võ Thị T về “Tranh chấp dân sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-03-2020 giữa ông Võ Văn H với bà Võ Thị T đối với diện tích đất 398,4m², thửa 349, tờ bản đồ số 25; đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV530679 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-4-2020 cho bà Võ Thị T đứng tên là vô hiệu.

Ông Võ Văn H được quyền sử dụng phần đất có diện tích đất 398,4m², thửa 349, tờ bản đồ số 25; đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV530679 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-4-2020 cho bà Võ Thị T đứng tên.

Buộc bà Võ Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng diện tích đất 398,4m², thửa 349, tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV530679 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-4-2020 cho bà Võ Thị T đứng tên cho ông Võ Văn H; đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 13,56m + 30,46m; Tây giáp thửa số 348 dài 47,66m; Nam giáp bờ kênh Đông dài 10,22m; Bắc giáp thửa 53 dài 7,4m.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G đối với ông Võ Văn H về việc yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-3-

2020 có số công chứng 127/2020-SCT/HĐ, GD ngày 21/3/2020 tại Ủy ban nhân xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu tặng cho bà Võ Thị T phần đất có diện tích 495,90m², thửa số 348, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Võ Văn H phải chịu 6.726.000 đồng. Ghi nhận bà G đã nộp 6.726.000 đồng. Buộc ông Võ Văn H phải nộp số tiền 6.726.000 đồng để hoàn trả lại cho bà G.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả lại cho bà G số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012269 ngày 08 -10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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, 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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, báo cho các bên đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã (phường) và nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; tập án.

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

NGUYỄN HỮU TÀI

