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

Bản án số: 290/2024/DS-PT
Ngày 03-12-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 322/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 344/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Thu N, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ F, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970 (có mặt);

2. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ F, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang; trụ sở: Số C, đường L, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân: Ông Trần Văn Đ, là Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Huỳnh Thị Thu N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện; bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu N (sau đây gọi tắt là bà N) và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ông Huỳnh Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thu T (sau đây gọi tắt là ông T1, bà T) có diện tích 1.985,7m^2 đất ở và trồng cây lâu năm gắn với nhà ở (kết cấu: nhà tường xây, mái tole, nền gạch) diện tích xây dựng là 106,96m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (sau đây viết tắt là GCN QSD đất và QSH nhà) số CH01982 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện P cấp ngày 31/10/2017.

Ngày 15/11/2017, ông T1 và bà T tặng cho bà N (là con của ông T1, bà T) phần đất diện tích ngang (mặt tiền) 08m, ngang (sau) 09m, dài 117m (thuộc GCN QSD đất số CH01982 do UBND huyện P cấp ngày 31/10/2017 cho ông T1 và bà T) gắn với nhà ở (kết cấu: khung gỗ, nền xi măng, mái ngói) diện tích ngang 05m, dài 15m (nhà chưa cấp GCN QSH).

Việc tặng cho nhà, đất có lập văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực, vì thời điểm tặng cho, ông T1 và bà T đã thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng để bảo đảm hợp đồng vay nên không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do ông T1 và bà T có nợ tiền của người khác và đã có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nên cơ quan thi hành án kê biên diện tích 1.985,7m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở theo GCN QSD đất và QSH nhà số CH01982 do UBND huyện P cấp ngày 31/10/2017 cho ông T1 và bà T (trong đó có phần đất gắn với nhà ở đã tặng cho bà N).

Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho nhà, đất ngày 15/11/2017 giữa bà N với ông T1 và bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T trình bày: Bà T thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà N. Bà T đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bị đơn ông T1 không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến; ông T1 vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân (sau đây viết tắt là Chi cục T) không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N; tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà, đất lập ngày 15/11/2017 giữa bà N với ông T1, bà T vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/9/2024, bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Bà N: Vắng mặt.

- Bà T trình bày: Thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà N.

- Ông T1: Vắng mặt.

- Đại diện Chi cục T: Vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông T1 và đại diện Chi cục T vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N, ông T1 và đại diện Chi cục T.

[2] Về hình thức đơn kháng cáo: Bà N nộp đơn kháng cáo trong thời hạn và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Ngày 15/11/2017, T1 và bà T có xác lập hợp đồng tặng cho bà N căn nhà gắn với một phần đất trong phạm vi diện tích 1.985,7m^2 đất thuộc GCN

QSD đất do ông T1 và bà T đứng tên. Tuy nhiên, hợp đồng không có công chứng, chứng thực và không đăng ký đất đai vào sổ địa chính về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Như vậy, hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà N với ông T1 và bà T lập ngày 15/11/2017 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 105, Điều 115, Điều 223, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà N với ông T1 và bà T xác lập ngày 15/11/2017 không phát sinh hiệu lực.

[3.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng đất, thể hiện phần đất ông T1 và bà T tặng cho bà N có gắn với một phần trại chăn nuôi của ông T1 và bà T đang tồn tại nhưng giữa bà N với ông T1 và bà T không lập văn bản thỏa thuận về trại chăn nuôi. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà N với ông T1 và bà T xác lập ngày 15/11/2017 thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được.

[3.3] Hơn nữa, ngày 14/11/2022, ông T1 và bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.985,7m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở (có công chứng) theo GCN QSD đất và QSH nhà số CH01982 do UBND huyện P cấp ngày 31/10/2017 cho ông Phạm Hoàng P (sau đây gọi tắt là ông P). Đồng thời, ông P khởi kiện ông T1 và bà T đến Tòa án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 và bà T thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.985,7m^2 đất cho ông P; ông P và ông T1, bà T cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.985,7m^2 đất; ông T1 và bà T đồng ý hoàn trả cho ông P số tiền đã nhận của ông P.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà N với ông T1 và bà T ngày 15/11/2017 là không có thật.

Mặt khác, ngày 30/3/2023, Chi cục T đã kê biên quyền sử dụng diện tích 1.985,7m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở theo GCN QSD đất và QSH nhà số CH01982 do UBND huyện P cấp ngày 31/10/2017 cho ông T1 và bà T để thi hành án mà ông T1 và bà T là người có nghĩa vụ phải thi hành án theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, ông T1 và bà T đang mắc nợ nhiều người nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền; ông T1 và bà T có nhà, đất nhưng không tự nguyện thi hành án. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa bà N với ông T1 và bà T về hợp đồng tặng cho nhà, đất ngày 15/11/2017 là thuộc trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (là người được thi hành án do ông T1 và bà T là người phải thi hành án).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N; tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà N với ông T1 và bà T xác lập ngày 15/11/2017 vô hiệu là đúng theo quy định tại Điều 122, khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Tại cấp phúc thẩm, bà N không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không nhận kháng cáo của bà N; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu N.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà Huỳnh Thị Thu N với ông Huỳnh Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thu T xác lập ngày 15/11/2017 vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Thu N phải chịu 3.481.760đ (ba triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Thu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0006340 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Thu N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0006272 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

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, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV&THA, Tòa Dân sự, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ