| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |

Bản án số: 36/2019/DS-ST
Ngày: 29-8-2019
V/v "T/c liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng (là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Khánh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lê Phan Ngọc Rỹ

Bà Nguyễn Thị Xuân Cúc

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Trương Thị Tuyến, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng (là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Số 116/4 Hùng Vương, Phường X, Quận Y, Thành phố H.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn E*: Ông Lê Minh T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 603, Lô B chung cư T, phường T, quận B, Thành phố H.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 147/5 ấp B, xã B, huyện Th, tỉnh L.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 83, Đường C, Phường X, thành phố T, tỉnh L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Huỳnh Ngọc Phúc Th, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 83, Đường C, Phường X, thành phố T, tỉnh L.

2. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: Đường Hùng Vương, Phường X, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh L.

3. Văn phòng Công chứng Lê Văn H.

Địa chỉ trụ sở: Số 138 Hùng Vương, Phường X, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

*(Ông T, ông H, anh Th có mặt, bà H và đại diện Ủy ban nhân dân thành phố T, Văn phòng Công chứng Lê Văn H vắng mặt tại phiên tòa).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Ngày 31/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh L đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2018 của ông Nguyễn Văn E đối với ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị H, có nội dung tóm tắt như sau*:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82A/2010/QĐST-DS ngày 19/7/2010 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An thì: *"Ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn Văn E số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.260.000.000 đồng, phương thức trả như sau: Tháng 9/2010, trả 100.000.000 đồng. Số còn lại, mỗi tháng trả 25.000.000 đồng cho đến khi xong khoản nợ"*.

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82A/2010/QĐST-DS ngày 19/7/2010 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật thì ông H và bà H đã trả được 300.000.000 đồng, còn nợ lại 960.000.000 đồng thì ông H và bà H không thanh toán tiếp. Do đó, ông E đã yêu cầu Cơ quan thi hành án thi hành quyết định nêu trên và cung cấp thông tin tài sản của ông H là nhà và đất tại số 83, Đường C, Phường X, thành phố T, tỉnh L. Trong quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa có tiến hành kê biên, cưỡng chế tài sản là quyền sử dụng đất mà ông Hai được hưởng theo Di chúc do mẹ của ông H là bà Trần Thị Hoa (chết) để lại tại ấp B, xã B, huyện Th, tỉnh L. Do phần đất bị kê biên, cưỡng chế này có phát sinh tranh chấp giữa những người thừa kế nên Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông E nhận thấy việc tranh chấp này nhằm giúp ông H kéo dài việc thi hành án, nên ông E đã rút đơn kiện và rút kháng cáo. Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã ban hành Quyết định số 02/2018/QĐ-PT ngày 13/4/2018 hủy bản án sơ thẩm số 86/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa và đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau đó, ông E yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa không tiếp tục kê biên, cưỡng chế phần tài sản là quyền sử dụng đất mà ông H được hưởng theo Di chúc tại ấp B, xã B, huyện Th, tỉnh L mà chuyển sang kê biên tài sản khác là nhà đất tại số 83, Đường C, Phường X, thành phố T, tỉnh L. Căn cứ kết quả xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An thì nhà đất tại số 83, Đường C, Phường X, thành phố T, tỉnh L, diện tích 313,6m$^2$, loại đất ODT đã được bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn H tặng cho con là anh Huỳnh Ngọc Phúc Th vào năm 2014 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1240, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2014 của Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn H). Ông Th đã đăng ký biến động và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX935884, số vào sổ CH02554 ngày 16/12/2014.

Do đó, ông Nguyễn Văn E khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị H với anh Huỳnh Ngọc Phúc Th ngày 17/9/2014 do Văn phòng công chứng T công chứng số 1240, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Ông E còn yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX935884, số vào sổ CH02554 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 16/12/2014 cho anh Huỳnh Ngọc Phúc Th.

*Bị đơn Huỳnh Văn H trình bày tại bản khai ngày 03/10/2018 và tại phiên tòa, được tóm tắt như sau:*

Ông có thỏa thuận trả nợ cho ông Nguyễn Văn E tại Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An một số tiền như ông E trình bày. Khoản tiền nợ này là do con của ông là Huỳnh Ngọc Phúc Đ nợ ông E từ việc cá độ bóng đá vào năm 2008 chứ không phải nợ của ông. Phần nhà đất ở Phường X, thành phố T, vợ chồng ông đã cho con ông là Huỳnh Ngọc Phúc Th vào tháng 9/2014 và anh Th đã xây dựng nhà ở riêng. Tại thời điểm vợ chồng ông tặng cho nhà đất trên cho anh Th thì phần nhà đất này không bị kê biên hay tranh chấp nên việc tặng cho này là hoàn toàn hợp pháp. Phía nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông tặng cho anh Th để nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không đúng, vì thời điểm tháng 9/2014 vợ chồng ông vẫn còn tài sản khác, nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiên của nguyên đơn.

*Bị đơn Nguyễn Thị H vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Ngọc Phúc Th trình bày tại phiên tòa, được tóm tắt như sau:* Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông E. Bởi vì, anh nhận tặng cho phần nhà đất trên từ cha mẹ của anh vào tháng 9/2014 là hoàn toàn hợp pháp, thời điểm đó phần nhà đất này không có bị cơ quan chức năng kê biên hay có tranh chấp với ai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T nêu ý kiến tại Công văn số 3040/UBND-NC ngày 19/11/2018 và Công văn số 850/UBND-NC ngày 21/3/2019, được tóm tắt như sau:*

Ngày 17/9/2014, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Văn H đã thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Ngọc Phúc Th được Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn H) chứng thực số 1240, quyển số 06 – TP/CC – SCC/HĐGD. Sau khi hoàn thành các thủ tục hành chính, thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 16/12/2014, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 935884, thửa số 8 tờ bản đồ số 4 – 13a, loại đất ODT, diện tích 313,6m$^2$ cho anh Huỳnh Ngọc Phúc Th là đúng trình tự thủ tục theo quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Lê Văn H (trước đây là Văn phòng công chứng T) nêu ý kiến tại văn bản ngày 02/10/2018, được tóm tắt như sau:*

Văn phòng công chứng Lê Văn H (trước đây là Văn phòng công chứng T) công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1240, quyển số 06 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/9/2014 là hoàn toàn đúng quy định của Luật Công chứng, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Văn H đề nghị được vắng mặt trong các phiên hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An đã ban hành Quyết định số 09/2018/QĐ-TA chuyển toàn bộ hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An để giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 24/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm và tiến hành giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Do phía ông H, bà H và anh Th không đến Tòa án để tham gia hòa giải, nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa, đại diện nguyên đơn là ông Lê Minh T vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện. Ông H và anh Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án cho thấy nguyên đơn Nguyễn Văn E khởi kiện cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông H, bà H sang cho anh Th vào ngày 17/9/2014 tại Văn phòng công chứng T là vô hiệu với lý do việc tặng cho nhằm tẩu tán tài sản là không có cơ sở. Thời điểm tặng cho vào tháng 9/2014 nên phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản pháp luật có hiệu lực vào thời điểm đó để xem xét. Căn cứ quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông H, bà H cho anh Th vào ngày 17/9/2014 tại Văn phòng công chứng T không thuộc trường hợp bị vô hiệu. Khoản 1 Điều 6 Thông

tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 giữa Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự cũng có quy định là *"……trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*. Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất từ ông H, bà H sang cho anh Th vào ngày 17/9/2014 có đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, đây là thuộc trường hợp pháp luật có quy định khác nên không bị vô hiệu. Mặt khác, tại thời điểm tháng 9/2014 thì phần tài sản khác của ông H, bà H cũng đang bị kê biên, bán đấu giá để thi hành nghĩa vụ cho ông E, cho thấy ông H, bà H vẫn còn tài sản khác. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị H với anh Huỳnh Ngọc Phúc Th ngày 17/9/2014 do Văn phòng công chứng T công chứng số 1240, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn E về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận, nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không được chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, phía ông H, bà H và anh Th không đến Tòa án để tham gia hòa giải, nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng công chứng Lê Văn H có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Bà H đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Văn H cho anh Huỳnh Ngọc Phúc Th được Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn H) chứng thực số 1240, quyển số 06 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/9/2014 liên quan đến thửa số 8 tờ bản đồ số 4 – 13a, loại đất ODT, diện tích 313,6m$^2$ là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật công chứng vào thời điểm công chứng. Tại thời điểm tặng cho phần tài sản này không bị bất kỳ cơ quan chức năng nào kê biên hay có tranh chấp liên quan. Tại phiên tòa, các đương sự cũng thừa nhận tài sản này vào thời điểm tặng cho, thời điểm công chứng không bị kê biên hay tranh chấp. Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho nêu trên là vô hiệu vì việc tặng cho nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 giữa Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự; Điều 24 Nghị Định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính

phủ là không đúng. Bởi lẽ, thực tế tại thời điểm tặng cho tài sản nêu trên cho anh Th vào tháng 9/2014 thì ông H, bà H vẫn còn có tài sản khác để đảm bào nghĩa vụ thi hành án và chính phần tài sản này đang được Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 thì tại thời điểm ông H, bà H xác lập giao dịch tặng cho tài sản này cho anh Th, giao dịch này có đầy đủ điều kiện có hiệu lực của một giao dịch hợp pháp, không có vi phạm điều cấm nào nên được pháp luật công nhận và đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân sự 2005. Phía nguyên đơn không còn chứng cứ hay căn cứ nào khác để chứng minh tại thời điểm ngày 17/9/2014 khi ông H, bà H tặng cho nhà đất nêu trên cho anh Th thì ông H, bà H không còn bất kỳ tài sản nào khác, để xác định ông H, bà H tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn E về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị H với anh Huỳnh Ngọc Phúc Th ngày 17/9/2014 do Văn phòng công chứng T công chứng số 1240, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu là không được chấp nhận. Từ đó, không căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận

[4] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) là 1.020.000đ: Nguyên đơn Nguyễn Văn E phải chịu toàn bộ, đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn E phải chịu 300.000đ. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 121, Điều 122, Điều 128, Điều 129, Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 giữa Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự; Điều 6, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn E.

2. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) là 1.020.000đ: Nguyên đơn Nguyễn Văn E phải chịu toàn bộ, đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn E phải chịu 300.000đ. Chuyển 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông E đã nộp theo biên lai thu số 0002389 ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh L sang thi hành án phí nên không phải nộp tiếp

4. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn Nguyễn Văn E, bị đơn Huỳnh Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Ngọc Phúc Th được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ủy ban nhân dân thành phố T, Văn phòng công chứng Lê Văn H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***
- TAND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký và đóng dấu)**

**Trần Văn Khánh**