

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN BIÊN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 65/2024/DS-ST
Ngày: 09-9-2024
V/v tranh chấp huỷ hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Thân;
- Bà Nguyễn Hồng Trang.

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Trúc Linh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Phan Hoàng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1976; vắng mặt.

HKTT: tổ 7, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Tạ Đình Nh, sinh năm 1994; cư trú tại: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 28/11/2023); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1975; vắng mặt.

Cư trú tại: tổ 7, khu phố 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970; cư trú tại: tổ 7, khu phố 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – anh Tạ Đình Nh trình bày:

Ngày 29/9/2023 Toà án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành số 77/2023/QĐCNHGT-DS ghi nhận bà Đặng Thị Th có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền 153.417.000 đồng. Tuy nhiên, khi bà T làm đơn yêu cầu thi hành án đối với quyết định trên thì được biết bà Th không có tài sản để thi hành án vì vào ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng C, bà Th đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 196, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG988142 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/11/2006, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Thanh T (chồng bà Th). Hiện tại ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Khoản nợ 153.417.000 đồng phát sinh từ thời điểm năm 2020, khi đó bà Th vẫn trả nợ bà T nên bà T chưa khởi kiện. Đến năm 2023 bà Th không trả nữa nên bà T khởi kiện bà Th. Sau khi ban hành quyết định, bà T nhận quyết định và ngày 13/10/2023 bà T làm đơn yêu cầu thi hành án, sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh tiến hành xác minh điều kiện thi hành án thì kết quả là bà Th không có điều kiện để thi hành án.

Nay bà T yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Th và ông Nguyễn Thanh T lập ngày 19/5/2022, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG988142 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/11/2006, tại tổ 7, khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 3 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Đặng Thị Th trình bày:

Sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận số 77/2023/QĐCNHGT-DS ngày 29/9/2023 có hiệu lực pháp luật thì bà vẫn tự nguyện thi hành án cho bà T đối với số tiền 153.417.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh, trích từ 30% thu nhập từ lương (bà là giáo viên) để thi hành án cho bà T. Quá trình thi hành án, đến tháng bà có tự nguyện nộp tiền cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh để thi hành án. Bà không nhớ số tiền nộp là bao nhiêu. Hiện nay còn nợ khoảng 120.000.000 đồng, còn tiền lãi thì bà không nhớ. Tuy nhiên, bà T vẫn không đến Chi cục thi hành án để nhận tiền mà vẫn gây khó khăn cho bà.

Ngày 19/5/2022 bà có tặng cho ông Nguyễn Thanh T phần đất diện tích 255 m², thửa số 196, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Thời điểm bà tặng cho ông T diễn ra trước khi bà nợ tiền bà T.

Việc bà nợ tiền bà T đã được Toà án giải quyết bằng Quyết định số 77/2023/QĐCNHGT-DS ngày 29/9/2023 sau khi bà làm thủ tục tặng cho diện tích đất nói trên. Ngoài tài sản trên, bà không còn tài sản nào khác ngoài thu nhập từ lương. Năm 2022 bà và ông T tự thương lượng giải quyết chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, ông T nhận phần diện tích đất 255 m², bà nhận phần đất diện tích chiều ngang 6 mét x 35 mét chiều dài. Sau khi bà nhận tài sản, bà đã bán phần đất để trả nợ cho các chủ nợ khác, phần đất của ông T không bán cho ai nên hiện tại ông T còn phần đất này. Bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 4 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Bà Đặng Thị Th là vợ của ông, tuy nhiên hai vợ chồng ông đã sống ly thân với nhau nhưng chưa làm thủ tục ly hôn. Ông không biết bà Th nợ bà T số tiền bao nhiêu nên không liên quan đến ông. Đến thời điểm hiện nay đã được giải quyết như thế nào ông không biết. Vào năm 2022 ông và bà Th đã tự thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Ông đứng tên phần đất diện tích 255 m², bà Th đứng tên phần đất khác. Tuy nhiên, đất của bà Th đã bán để trả nợ cho các chủ nợ khác. Phần đất ông đứng tên hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ, ông và các con đang ở trên đất, bà Th lâu lâu về thăm con rồi đi. Thời điểm ông và bà Th chia tài sản chung là khi bà Th chưa phát sinh nợ bà T kiện. Do đó, ông yêu cầu Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, vì hiện nay không liên đến ông.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T trình bày: Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông T lập ngày 19/5/2022.

Bị đơn bà Th đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, lập hồ sơ vụ án theo quy định; xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, người tham gia tố tụng; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án; thực hiện đúng thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Hội

đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 457, 459 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về án phí: bà T phải chịu án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Bà Phạm Thị T khởi kiện bà Đặng Thị Th yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. **Căn** cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Bị đơn bà Đặng Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Th và ông T.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Th và ông Nguyễn Thanh T được lập ngày 19/5/2022, thì thấy rằng:

Ngày 19/5/2022 bà Th ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 255 m², thửa số 196, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại khu phố 2 (nay là khu phố 7), thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho ông T (chồng bà Th). Hiện tại đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên. Đến ngày 29/9/2023 quyết định công nhận sự thoả thuận số 77/2023/QĐCNHGT-DS ghi nhận “*bà Đặng Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền nợ gốc 133.920.000 đồng...và tiền lãi 19.497.000 đồng...Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi 153.417.000 đồng...*”. Do bà Th đã tặng cho ông T phần diện tích đất nêu trên nên bà Th không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà T. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho giữa

bà Th và ông T lập ngày 19/5/2022 đối với phần đất 255 m². Bà Th và ông T không đồng ý đối với yêu cầu của bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 459 Bộ luật Dân sự thì: “1. *Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định pháp luật.* 2. *Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký...*”. Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ...phải được công chứng hoặc chứng thực....*”. Việc bà Th tặng cho ông T đã được làm thành văn bản, có công chứng chứng thực và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, tại thời điểm tặng cho đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Ngày 04/8/2023 Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh thụ lý hồ sơ hoà giải đối thoại số 187/DS giữa người khởi kiện bà Phạm Thị T và bà Đặng Thị Th. Theo hồ sơ thụ lý số 187/DS ngày 04/8/2023 thể hiện bà T khởi kiện bà Th căn cứ theo giấy cam kết trả nợ ngày 22/3/2023. Thời điểm ký giấy cam kết trả nợ là ngày 22/3/2023 và Quyết định công nhận sự thoả thuận số 77/2023/QĐCNHGT-DS ngày 29/9/2023 xảy ra sau thời điểm bà Th ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T ngày 19/5/2022. Đồng thời, qua xác minh Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh, bà Th vẫn đang tiếp tục trả cho bà T tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Do việc tặng cho đã hoàn thành trước thời điểm viết giấy cam kết trả nợ ngày 22/3/2023 và trước khi có Quyết định công nhận sự thoả thuận số 77/2023/QĐCNHGT-DS ngày 29/9/2023 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Phạm Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định đất tranh chấp số tiền 2.000.000 đồng, ghi nhận bà T đã ứng nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí: căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 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;

- Bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 459 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2022 giữa bà Đặng Thị Th và ông Nguyễn Thanh T.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Phạm Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định đất tranh chấp số tiền 2.000.000 đồng, ghi nhận bà T đã nộp và chi phí xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0004620 ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh. Bà Phạm Thị T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- CC THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Phương