

Bản án số: 147/2019/DS-PT

Ngày: 06/5/2019

V/v: Tranh chấp HĐ tặng cho QSD
đất và YC đòi hủy giấy CN QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Tô Chánh Trung

2/ Ông Đặng An Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên
cao cấp VKSND cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa.

Ngày 06/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 14/2019/T:PT-DS
ngày 07/01/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu
cầu đòi hủy giấy CN QSD đất đã chuyển nhượng*”.

Do bản án sơ thẩm số 60/2018/DSST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân
tỉnh Long An bị kháng cáo, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1963.

2/ Bà Phan Thị T, sinh năm 1965.

Địa chỉ cư trú: ấp 3, xã BHD, huyện MH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 1/55B đường VT ấp CX, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An.

(Phía nguyên đơn có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968.

2/ Bà Phan Thị H, sinh năm 1967.

Địa chỉ cư trú: 263 ấp RM, xã TB, VH, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông bà T:

Ông Nguyễn Văn Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2018)

(Phía bị đơn có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Hồng M, sinh năm 1989.

2/ Bà Ngô Thị Kim L, sinh năm 1991.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L:

Ông Nguyễn Hồng M

3/ Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1985.

4/ Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1987.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H:

Chị Phạm Thị Ng

5/ Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987.

6/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1988.

7/ Cháu Nguyễn Chí L, sinh năm 2008.

8/ Cháu Nguyễn Thị Kiều V, sinh năm 2009.

Người đại diện hợp pháp của cháu V, cháu L:

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc H.

Cùng địa chỉ: Ấp RM, xã TB, huyện VH, Long An.

9/ Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 137 Quốc Lộ 1 A, phường 4, thành phố T A, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Phan Nhân D, Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Nguyễn Thị H, Chức vụ Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường.

10/ Văn phòng công chứng VH.

Địa chỉ: TM, Kp.4, TT.VH, huyện VH, Long An.

Người đại diện theo pháp luật:

Bà Lê Thị Thu Th, Chức vụ: Trưởng văn phòng.

11/ Ngân hàng Y - Chi nhánh huyện V H Long An.

Địa chỉ: Khu phố MĐ, TT.VH, huyện VH, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Bình N, Chức vụ: Giám đốc chi nhánh huyện VH.

12/ Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L A - Phòng giao dịch VH.

Địa chỉ: Số 79 đường Cách Mạng Tháng 8, thị trấn VH, huyện VH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Nguyễn Đức Thạch D, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Đức T, Chức vụ: Chuyên viên quản lý nợ

13/ Ủy ban nhân dân huyện VH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Trương Văn Đ1, Chức vụ: Chủ tịch.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn H, bà Phan Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn trình bày:

Bà Phan Thị T là chị ruột của bà Phan Thị H nên ông H, bà T cho vợ chồng bà H, ông Đ vay tiền nhiều lần cụ thể các lần như sau: Ngày 03/3/2017 vay 270.000.000đồng, ngày 12/3/2017 vay 400.000.000đồng, ngày 22/3/2017 vay tiếp 700.000.000đồng hẹn đến ngày 23/4/2017 sẽ trả toàn bộ số nợ.

Đến hạn trả nợ bà H và ông Đ không trả mà cố tình né tránh. Đến ngày 22/5/2017 ông H, bà T khởi kiện ông Đ, bà H tại Tòa án nhân dân huyện VH.

Ngày 20/7/2017 Tòa án nhân dân huyện VH ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 43/2017/QĐST-DS nội dung Quyết định buộc ông Đ, bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông H, bà Th số tiền 1.370.000.000đồng. Ông H và bà T đã làm đơn yêu cầu Thi hành đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận trên, nhưng Chi cục thi hành án trả lời ông Đ và bà H không còn tài sản để thi hành án.

Trước đó ông Đ và bà H đã lập các hợp đồng tặng cho hết quyền sử dụng đất cho các con là Nguyễn Hồng M, Nguyễn Minh H và Nguyễn Thị Ngọc H.

Nay ông H, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H với anh Nguyễn Hồng M ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 79, 56, 80, 81 tờ bản đồ số 5, diện tích 15.113m², loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH chứng thực số 1292 ngày 26/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 02/6/2017. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.645m², loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1430 ngày 09/6/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH707888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 04/7/2017.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Đ, bà H với anh Nguyễn Minh H ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 82, 104 tờ bản đồ số 5, diện tích 7.792m² loại đất lúa được văn phòng công chứng VH công chứng số 1293 ngày 26/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707760 do sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 02/6/2017; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H với chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.866m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1429 ngày 09/6/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 77889 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 04/7/2017.

Hiện nay thửa đất trên chị H đã tách thành các thửa đất gồm: Thửa đất số 368, tờ bản đồ số 05, diện tích 353m², loại đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411174 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 25/7/2017; Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 05 diện tích 1.310m², loại đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411176 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 25/7/2017; thửa đất số 369, tờ bản đồ số 05 diện tích 203m² loại đất ở tại nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411279 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 21/8/2017 và yêu cầu hủy 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của chị H.

Theo đơn và lời khai của phí người bị đơn trình bày:

Ông thông nhất là trước đây vợ chồng ông có vay tiền của ông H, bà T. Vợ chồng bà T đã kiện ông ra Tòa án nhân dân huyện VH và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2017/QĐST-DS ngày 20/7/2018 theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận ghi nhận vợ chồng ông có trách nhiệm liên đới trả cho ông H, bà T số tiền 1.370.000.000đồng, số tiền nợ này là do vợ chồng ông vay tiền của vợ chồng bà T để cho bà Th vay lại, hiện nay bà Th chưa trả tiền cho vợ chồng ông và vợ chồng ông cũng đã khởi kiện bà Th đã có bản án có hiệu lực pháp luật số 79/2018/DS-PT ngày 02/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An buộc bà Th trả cho vợ chồng ông số tiền 1.399.576.000đồng nhưng đến nay bà Th chưa trả tiền nên vợ chồng ông không có tiền trả cho ông H, bà T.

Khi bà Th trả tiền thì vợ chồng ông lấy số tiền này trả cho vợ chồng bà T. Việc ông vay tiền về cho bà Th vay lại thì vợ chồng bà T biết và đồng ý. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông không đồng ý vì: Vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các con ông là mua bán đất đúng quy định của pháp luật, có đo đạc thực tế, nhưng trước đó ngày 21/7/2016 hai bên có làm giấy tay. Năm 2017 tiếp tục làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì để giảm đóng thuế nên mới làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Riêng đối với phần đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho chị H thì ông đã giao cho chị H quản lý và sử dụng từ năm 2008, năm 2016 vợ chồng chị H đã xây nhà ở trên phần đất này.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý do việc ông

chuyển nhượng đất cho các con được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Năm 2008 cha mẹ chị là ông Đ, bà H có bán cho chị phần đất chị đã sử dụng đất để đắp nền và xây nhà.

Đến ngày 21/7/2016 làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay đồng thời vợ chồng chị đã trả 5.000.000đồng.

Sau đó chị vay tiền Ngân hàng chị trả tiếp cho ông Đ và bà H số tiền 20.000.000đồng; diện tích đất chị nhận chuyển nhượng 1.800m².

Hiện nay vợ chồng chị đã trồng cây trên đất từ năm 2007 và xây nhà ở từ năm 2016 đến nay.

Đến ngày 09/6/2017 chị và ông Đ, bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng VH và chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất của chị đã thực hiện tách ra nhiều thửa.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị không đồng ý vì phần đất này thực tế là chị mua của cha mẹ chị. Hiện nay chị đang thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh VH vay số tiền 200.000.000đồng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị không yêu cầu cha mẹ chị bồi thường hợp đồng và giá trị cây trồng, nhà ở trên đất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, nếu có ảnh hưởng quyền lợi chị sẽ khởi kiện bằng vụ án độc lập khác.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Thống nhất lời trình bày của chị H.

Bà Phạm Thị Ng đồng thời đại diện cho anh Nguyễn Minh H trình bày:

Ngày 21/7/2016 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha mẹ là ông Đ và bà H các thửa đất số 82, 104 tờ bản đồ số 5, diện tích 7.792m² loại đất lúa giá 135.000.000đồng, có làm giấy tay, cùng ngày vợ chồng chị giao số tiền 35.000.000đồng, sau đó vay tiền giao tiếp số tiền 100.000.000đồng, đất vợ chồng chị nhận sử dụng từ năm 2016 đến nay. Đến ngày 26/5/2017 tiếp tục làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1293 hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng chị đang thế chấp Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh VH vay số tiền 100.000.000đồng. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị không yêu

cầu cha mẹ chị bồi thường hợp đồng, nếu có ảnh hưởng quyền lợi chị sẽ khởi kiện bằng vụ án độc lập khác.

Ông Nguyễn Hồng M đồng thời đại diện cho chị Ngô Thị Kim L trình bày:

Ngày 21/7/2016 vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của cha mẹ các thửa đất 79, 56, 80, 81 tờ bản đồ số 5, diện tích 15.113m² và thửa đất 78 tờ bản đồ số 5, diện tích 4.645m². Đến ngày 21/7/2016 và ngày 09/6/2017 thì làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này anh mua từ năm 2016 của cha mẹ có làm hợp đồng viết tay và anh đã sử dụng từ năm 2016 đến nay. Hiện nay anh đang thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP X vay số tiền 300.000.000đồng. Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không yêu cầu cha mẹ anh bồi thường hợp đồng, nếu có ảnh hưởng quyền lợi anh sẽ khởi kiện bằng vụ án độc lập khác.

Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có văn bản trình bày ý kiến:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ngân hàng Y - Chi nhánh VH có văn bản trình bày:

Chị Nguyễn Thị Ngọc H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Hiện nay chị H thực hiện tốt các nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh LA - Phòng giao dịch VH có văn bản trình bày: Hiện nay anh Nguyễn Hồng M, chị Ngô Thị Kim L và anh Nguyễn Minh H, chị Phạm Thị Ng không còn nợ Ngân hàng nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ủy ban nhân dân huyện VH, Văn phòng công chứng VH: Vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Phan Thị T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H về việc yêu cầu:

1.1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 5, diện tích 4.645m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1430

ngày 09/6/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH707888 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 04/7/2017.

1.2/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 79, 56, 80, 81 tờ bản đồ số 5, diện tích 15.113m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1292 ngày 26/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707761 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 02/6/2017.

1.3/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Minh H ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 82, 104 tờ bản đồ số 5, diện tích 7.792m² loại đất lúa được văn phòng công chứng VH công chứng số 1293 ngày 26/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707760 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 02/6/2017.

1.4/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.866m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1429 ngày 09/6/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 77889 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 04/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411174 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 25/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411176 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 25/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411279 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị Hân ngày 21/8/2017.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn H và bà Phan Thị Th phải liên đới chịu 1.200.000đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H, bà T đã nộp là 1.200.000đồng theo các biên lai thu số 0004676, 0004673, 0004674, 0004675 cùng ngày 05/01/2017 của chi Cục Thi hành án huyện VH tỉnh Long An.

3/ Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn H và bà Phan Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu 3.000.000đồng, số tiền này ông H và bà T đã nộp xong.

Sau khi xét xử sơ thẩm phía nguyên đơn ông H, bà T làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm gây thiệt hại quyền lợi của phía nguyên đơn, đề nghị phúc xử lại chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn đề nghị được chấp nhận kháng cáo.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM đã thụ lý và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của phía ông H, bà T làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu đòi hủy giấy CN QSD đất đã chuyển nhượng*”.

Mà cụ thể là nguyên đơn đòi hủy các hợp đồng chuyển nhượng và các giấy chứng nhận QSD đất sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 5, diện tích 4.645m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1430 ngày 09/6/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH707888 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 04/7/2017.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đúng, bà Hiếu ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 79, 56, 80, 81 tờ bản đồ số 5, diện tích 15.113m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1292 ngày 26/5/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707761 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 02/6/2017.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Minh H ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 82, 104 tờ bản đồ số 5, diện tích 7.792m² loại đất lúa được văn phòng công chứng VH công chứng số 1293 ngày 26/5/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707760 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 02/6/2017.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.866m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1429 ngày 09/6/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 77889 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 04/7/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411174 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 25/7/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411176 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 25/7/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411279 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 21/8/2017.

Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 26, 34, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ Luật dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật đất đai và các quy định hướng dẫn áp dụng đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ tranh chấp trên và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại điều 35, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Ông H, bà T cho ông Đ, bà H vay số tiền 1.370.000.000 đồng vào tháng 3 năm 2017, do không trả được nợ hai bên có hòa giải và lập văn bản cam kết sẽ trả hết nợ vào ngày 23/4/2017 nhưng cũng không thực hiện, phía ông H, bà T khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện VH giải quyết và tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 43/QĐ9ST-DS ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện VH buộc ông Đ, bà H có trách nhiệm phải trả số nợ trên, quyết định này đã có hiệu lực pháp luật thi hành, nhưng phía ông Đ, bà H không trả mà đem tất cả tài sản, đất đai chuyển nhượng hết cho các con của ông bà. Do không thống nhất với việc chuyển nhượng đất đai nêu trên nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[3.2] Xét;

Theo Điều 124 Bộ Luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau:

“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”.

[3.3] Đối chiếu với trường hợp chuyển nhượng, cho tặng quyền sử dụng đất nêu trên thì thấy, về quyền thì ông Đ, bà H là chủ sử dụng đất hợp pháp nêu trên, nhưng về

nghĩa vụ ông, bà đang có nghĩa vụ trả nợ cho ông H, bà T.

Theo hồ sơ thể hiện: Ngày 09/6/2017 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng M diện tích đất 4.645m² và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H diện tích đất 1.866m²; Ngày 26/5/2017 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng M diện tích đất 15.113m² và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H diện tích đất 7.792m².

Trong khi đó đã phát sinh việc tranh chấp nợ và cam kết trả nợ vào ngày 23/4/2017, khởi kiện vào ngày 22/5/2017 tại Tòa án nhân dân huyện VH.

Như vậy ông Đ, bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng, cho tặng quyền sử dụng đất nêu trên sau khi phát sinh tranh chấp và trách nhiệm cam kết trả nợ, việc chuyển nhượng và cho tặng QSD đất nêu trên là để nhằm trốn tránh việc bảo đảm trả số tiền nợ 1.370.000.000đồng cho ông H, bà T, mà lẽ ra nếu không có giao dịch chuyển nhượng, cho tặng đất này thì vụ án tranh chấp vay nợ đã được thi hành án theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng quyền sử dụng đất nêu trên không vô hiệu là chưa phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ Luật dân sự như đã viện dẫn.

Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của phía ông nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí DSST theo luật định.

[5] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ theo luật định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Phan Thị T, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, Điều 37, Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 124 Bộ Luật dân sự.

Áp dụng Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Phan Thị Th.

1.1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 5, diện tích 4.645m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1430 ngày 09/6/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH707888 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 04/7/2017.

1.2/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Hồng M ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 79, 56, 80, 81 tờ bản đồ số 5, diện tích 15.113m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1292 ngày 26/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707761 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Hồng M ngày 02/6/2017.

1.3/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với anh Nguyễn Minh H ngày 26/5/2017 tại các thửa đất số 82, 104 tờ bản đồ số 5, diện tích 7.792m² loại đất lúa được văn phòng công chứng VH công chứng số 1293 ngày 26/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 707760 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 02/6/2017.

1.4/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H ký với chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 09/6/2017 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.866m² loại đất lúa được Văn phòng công chứng VH công chứng số 1429 ngày 09/6/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 77889 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc H ngày 04/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411174 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị Hân ngày 25/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411176 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị Hân ngày 25/7/2017; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 411279 do Ủy ban nhân dân huyện VH cấp cho chị H ngày 21/8/2017.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H cùng chịu số tiền 1.200.000đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Văn H, bà Phan Thị Th số tiền 1.200.000đồng tạm ứng án phí DSST theo các biên lai thu số 0004676, 0004673, 0004674, 0004675 cùng ngày 05/01/2017 của chi Cục Thi hành án dân sự huyện VH, tỉnh Long An.

3/ Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H phải chịu. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H phải liên đới nộp số tiền 3.000.000đồng để giao trả lại cho ông Lê Văn H và bà Phan Thị Th.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà T không phải chịu, hoàn trả số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An cho ông H và bà T.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu: VP; hồ sơ.

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

LÊ HOÀNG TẤN