TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH B PHƯỚC

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

Bản án số: 23/2023/DS-ST
Ngày 06/9/2023
"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH B PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Phượng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ninh Quốc Hòa
Ông Nguyễn Sỹ Luận

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy D - Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên toà: Ông Bùi Quang Thế - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2023/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2023/QĐHPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992
Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện G, tỉnh B Phước
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983 *(Có mặt)*
Địa chỉ: 46 N, khu phố TT, phường T, thành phố Đ, tỉnh B Phước
Bị đơn: Ông Điểu Đ, sinh năm 1969 *(Có mặt)*
Bà Thị N, sinh năm 1972 *(Vắng mặt)*
Cùng địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện P, tỉnh B Phước.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Chị Điểu Thị HT, sinh năm 1996
Địa chỉ: Ấp T, xã ĐH, huyện C, tỉnh T
2. Chị Thị Ngọc D, sinh năm 1993
3. Anh Điểu H, sinh năm 1992
Thị Ngọc D và Điểu H cùng địa chỉ: thôn H1 2, xã Đ1, huyện G, tỉnh B

Phước

4. Ông Điểu G1, sinh năm 1971

5. Ông Điểu Ba M, sinh năm 1990

6. Bà Điểu Thị L, sinh năm 1990

7. Ông Điểu C, sinh năm 1983

8. Bà Thị M2, sinh năm 1983

9. Ông Điểu M3, sinh năm 1976

10. Bà Thị Đ, sinh năm 1986

Điểu G1, Điểu Ba M, Điểu Thị L, Điểu C, Thị M2, Điểu M3 và Thị Đ cùng địa chỉ thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước.

11. Văn phòng công chứng H

Địa chỉ: Số 200, Quốc lộ 14, khu ĐL, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh B Phước.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Thừa B, sinh năm 1981- Nhân viên văn phòng công chứng H *(Có đơn xin vắng mặt).*

12. Chi cục thi hành án dân sự huyện P

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Chu Thị T - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện P *(Có đơn xin vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 14/01/2021, ông Điểu Đ có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), hai bên có lập hợp đồng vay tiền tại Văn phòng công chứng Phạm Nhã, thời hạn trả nợ là 10 ngày. Khi vay tiền, ông Đ thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 845632, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, diện tích 22.895.5m^2, tọa lạc thôn Phú Tiến, xã Phú Trung, huyện P, tỉnh B Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 26/5/2020 cho hộ ông Điểu Đ, bà Thị N. Bà N có làm giấy ủy quyền toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên cho ông Đ

Đến hạn trả nợ như thỏa Tận, ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 20/3/2021, ông Đ ký giấy nhận nợ và cam kết trả nợ cho bà H vào ngày 29/3/2021 nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 10/05/2021, bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Điểu Đ và bà Thị N yêu cầu ông Đ, bà N thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền đã vay. Ngày 19/5/20201, Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án dân sự số 44/2021/TLST-DS. Tại Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên xử buộc ông Điểu Đ, bà Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nợ gốc là 1.070.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 113.539.000 đồng, tổng cộng là

1.183.539.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Từ khi bản án dân sự số 04/2022/DS-ST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P có hiệu lực pháp luật, ông Đ, bà Thị N không thực hiện nghĩa vụ như bản án đã tuyên.

Ngày 18/4/2022, bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 20/4/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện P ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 439/QĐ-CCTHADS. Ngày 22/8/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện P xác M3 điều kiện thi hành án và ban hành Quyết định số 48/QĐ-CCTHADS về việc chưa có điều kiện thi hành án.

Bà H tìm hiểu và được biết trong quá tình giải quyết vụ án, tháng 6/2021, ông Đ, bà N và con gái là bà Điểu Thị HT đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 14579,4m^2, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước tại Văn phòng công chứng H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh B Phước. Việc ông Đ, bà Thị N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau thời điểm nghĩa vụ trả nợ của ông Đ, bà N với bà đã đến hạn (theo thỏa Tận là ngày 29/3/2021) và đây cũng là tài sản duy nhất, cuối cùng của ông Điểu Đ, bà Thị N là có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ bà. Vì vậy, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2810, quyển số 01/2021/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/6/2021 tại Văn phòng công chứng H giữa ông Điểu Đ, bà Thị N, bà Điểu Thị HT với ông Điểu H, bà Thị Ngọc D. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định cụ thể yêu cầu là tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu do xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba với những lý do như sau:

Thứ 1: Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu Tộc 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 căn cứ vào điều 117, 124 Bộ luật dân sự 2015.

Thứ 2: Ông Điểu Đ, bà Thị N không có thiện chí trả nợ, kể từ thời điểm đến hạn trả nợ cho đến khi bà H khởi kiện. Trong lúc Tòa án thụ lý vụ án, ông Đ, bà N đã cố tình tẩu tán tài sản để không pH hoàn trả tiền cho bà H.

Thứ 3: Khi vay tiền của bà H, ông Đ và bà Thị N có thế chấp cho bà H 01 giấy CNQSDĐ số CV845632, Tộc thửa số 51, tờ bản đồ số 4, diện tích là 22.895,5m^2, tọa lạc tại thôn Phú Tiến, xã Phú Trung, huyện P, tỉnh B Phước. Tuy nhiên, thửa đất này đã bị kê biên để thi hành án nhưng quá trình giải quyết ở thi hành án, mặc dù bà H đang giữ sổ nhưng không có bất cứ cơ quan nào

làm việc với bà H, sau đó thi hành án bán tài sản mà quyền sử dụng đất mà bà H đang giữ.

Thứ 4: Tại phiên tòa, ông Đ thừa nhận bên tặng cho chưa tiếp nhận tài sản được tặng cho.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đã được giải thích về hậu quả pháp lý khi xem xét, giải quyết yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu xong nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên hợp đồng vô hiệu. Do không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nên đề nghị không tiến hành định giá tài sản.

Bị đơn ông Điểu Đ trình bày:

Khoảng năm 2020, ông có làm chứng cho 04 người vay tiền của bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992 gồm ông Điểu Ba Lơ vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng); ông Điểu Ga Lét vay số tiền số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng); bà Thị Sa Lu vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và Thị Tích vay số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Ngoài ra, ông có vay của ông Nguyễn Hoàng Đ2 - là cậu ruột của bà Nguyễn Thị H số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

Đầu năm 2021, ông Đ2 gọi ông và 4 người vay nợ bà H đến nhà bà H, ở gần Ủy ban xã Đakia để làm cam kết nhận nợ. Ông Đ2 yêu cầu ông nhận nợ số tiền mà ông và cả 04 người mà ông đã làm chứng vay tiền như trình bày trên với tổng số tiền 1.070.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu). Ông nói ông vay bao nhiêu ông trả bấy nhiêu, còn 04 người kia tự vay, tự trả. Ông Đ2 không đồng ý, không biết 04 người kia, chỉ biết ông. Quá trình trao đổi, ông Đ2 thúc ép ông pH nhận nợ và lên Văn phòng công chứng Phạm Nhã, phường Long Phước, thị xã Phước Long để lập hợp đồng vay tài sản. Lên Văn phòng công chứng, ông không đọc lại hợp đồng, nhân viên văn phòng công chứng kêu ông ký thì ông ký.

Đầu năm 2021, ông được Tòa án nhân dân huyện P thông báo cho ông biết về việc bà H khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền 1.070.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) vả ngày 22/02/2022, Tòa án nhân dân huyện P xử buộc ông pH trả cho bà H số tiền nợ gốc và lãi là hơn 1,1 tỷ đồng.

Về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Điểu H, bà Thị Ngọc D:

Điểu H là con rể, còn Thị Ngọc D là con gái ruột của ông và bà Thị N. Tháng 6 năm 2021, vợ chồng ông có tặng cho vợ chồng Điểu H, Thị Ngọc D thửa đất có diện tích 1.4ha, địa chỉ tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước. Trên đất có 04 ngôi nhà và trồng cây cao su, cây điều. Thời điểm vợ chồng ông tặng cho thửa đất này cho các con Điểu H, Thị Ngọc D, trên đất có 04 ngôi nhà gồm nhà của gia đình Điểu G1, sinh năm 1971 - em ruột ông; nhà của gia đình

Điểu Ba M, sinh năm 1990 - con trai ruột; nhà của gia đình Điểu C, sinh năm 1983 - cháu ruột và nhà của gia đình Thị Đ, sinh năm 1986 - cháu ruột; mỗi gia đình ở trên một ngôi nhà; nhà trên đất là do các hộ gia đình này tự xây dựng bằng kinh phí của họ. Trước đây, vợ chồng ông đã bán cho Điểu G1, Điểu Ba M, Điểu C phần đất mà họ đã xây dựng nhà trên đất, không lập giấy tờ, chỉ thỏa Tận bằng miệng vì đều là người thân ruột thịt, những người này đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng ông như đã thỏa Tận. Về phần cây trồng trên đất: Cây điều do Thị Ngọc D, Điểu H đang chăm sóc, T hoạch; cây cao su do Điểu Ba M chăm sóc, T hoạch.

Khi tặng cho thửa này cho Điểu H, Thị Ngọc D, ông thông báo miệng cho Điểu H, Thị Ngọc D biết về việc vợ chồng ông đã bán đất cho gia đình ông Điểu G1 diện tích 07 x 50m; gia đình Điểu Ma Buôn diện tích 20m x 100m; gia đình Điểu C 07m x 50m và gia đình Thị Đ diện tích 10m x 100m. Vợ chồng ông yêu cầu Điểu H, Thị Ngọc D pH làm thủ tục sang sổ cho những người đã mua đất trên, vợ chồng H - D đồng ý. Đồng thời, vợ chồng ông có nói cho 3 gia đình trên là vợ chồng ông đã tặng cho đất cho các con D - H, các hộ gia đình vẫn cứ ở như vậy (trước sao bây giờ như vậy), mọi người đồng ý. Khi tặng cho, ông bà không yêu cầu các con pH thực hiện nghĩa vụ gì vì chỉ nghĩ giờ mình có cho con sau này khi mình già các con sẽ chăm sóc cho mình.

Sau khi vợ chồng ông lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Điểu H, Thị Ngọc D thì 04 ngôi nhà trên đất và cây trồng trên đất vẫn sử dụng như trước đây. Từ thời điểm tặng cho đất, vợ chồng ông ở nhờ nhà mẹ vợ ông là bà Thị Oanh, địa chỉ thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước. Thời điểm tặng cho đất cho Điểu H, Thị Ngọc D, vợ chồng ông chỉ có một miếng đất có diện tích 1.4ha này, ngoài ra không có thửa đất nào khác. Mục đích, lý do mà vợ chồng ông tặng cho đất cho Điểu H, Thị Ngọc D là vì các con chưa có đất để làm ăn, để sinh sống.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với các con Điểu H, Thị Ngọc D, ông không đồng ý vì đó là do ông tặng cho con. Số tiền nợ bà H, ông sẽ tự giải quyết còn đất ông đã tặng cho con rồi, ông không cho hủy hợp đồng. Ông đã được giải thích về hậu quả pháp lý của việc xem xét, giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, không yêu cầu định giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị N:

Tòa án đã tống đạt trực tiếp Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập nhưng không thực hiện được việc tống đạt. Theo xác M3 tại địa phương, bà Thị N có hộ khẩu thường trú và vẫn sinh sống tại địa phương thôn BT, xã P, huyện P nhưng đi chăm cháu ngoại nên không thường xuyên có mặt ở nhà. Căn cứ Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng nhưng

bà Thị N vẫn vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Điểu Thị HT*:*

Bà Điểu Thị HT có hộ khẩu thường trú và cư trú tại ấp Thới, xã ĐH, huyện C, tỉnh T; Tòa án nhân dân huyện P đã ủy thác tư pháp cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T tống đạt các văn bản tố tụng và T thập chứng cứ đối với bà Thương. Theo xác M3 của Tòa án nhân dân huyện C, bà Thương thường xuyên vắng mặt tại địa phương do đi làm ăn xa cùng chồng, thỉnh thoảng có về nhà vào dịp cuối tuần hoặc dịp lễ. Ông Lê Văn Hoa là bố chồng, cùng chung sống với bà Thương đã nhận thay Thông báo thụ lý vụ án số 65/2022/TBTL-DS ngày 14/6/2022 đồng thời có niêm yết các văn bản tố tụng nhưng không có kết quả, bà Thương không làm việc hay trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu H, bà Thị Ngọc D:

Ông Điểu H, bà Thị Ngọc D hiện đăng ký thường trú và sinh sống tại thôn H1 2, xã Đ1, huyện G, tỉnh B Phước. Tòa án nhân dân huyện P đã tiến hành Ủy thác tư pháp cho Tòa án nhân dân huyện G tống đạt văn bản tố tụng và T thập tài liệu chứng cứ đối với ông Điểu H, bà Thị Ngọc D nhưng ông H, bà D từ chối nhận các văn bản tố tụng và không trình bày ý kiến.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Điểu G1, ông Điểu Ba M, bà Điểu Thị L, ông Điểu M3, bà Thị Đ, ông Điểu C, bà Thị M2:

Trên cơ sở lời trình bày của ông Điểu Đ và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022, ông Điểu G1, ông Điểu Ba M, bà Điểu Thị L, ông Điểu M3, bà Thị Đ, ông Điểu C, bà Thị M2 là những người hiện đang sinh sống trên thửa đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 14579,4m^2, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước.

Tòa án nhân dân huyện P đã thông báo, giải thích cho những người này về việc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và quyền yêu cầu độc lập nhưng đều từ chối nhận văn bản tố tụng, từ chối trình bày ý kiến hay yêu cầu. Tòa án đã tống đạt, niêm yết đầy đủ các thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H trình bày:

Vào ngày 17/6/2021, hộ gia đình ông Điểu Đ, bà Thị N liên hệ văn phòng công chứng H yêu cầu soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Sau khi kiểm tra toàn bộ giấy tờ mà hộ gia đình ông Đ cung cấp không trái quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng H tiến hành soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu. Hộ gia đình ông Đ đã đọc lại hợp đồng và đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, văn phòng công chứng Nguyên Hiếu không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện P:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đang tổ chức thi hành Bản án số 04/2022/DSST ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P. Nội dung Bản án buộc ông Điểu Đ - bà Thị N, địa chỉ thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước pH trả nợ cho bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thôn 4, xã Đ1, huyện G, tỉnh B Phước số tiền 1.070.000.000đ (*Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng*) và lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình thi hành án, ông Điểu Đ, bà Thị N không tự nguyện thi hành án. Qua xác M3 được biết trước đây ông Điểu Đ, bà Thị N có các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 4413,7m^2 đất trồng cây lâu năm, Tộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn Phú Tiến, xã Phú Trung, huyện P, tỉnh B Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CV 845631, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03242/CDOI do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 26/5/2020. Hiện nay, quyền sử dụng đất này đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương (thông qua thi hành án) và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 ngày 29/7/2021.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 14579,4 m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm), Tộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 715466, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 484/CDOI do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 04/7/2017. Hiện nay, quyền sử dụng đất này ông Điểu Đ, bà Thị N đã làm hợp đồng tặng toàn bộ cho ông Điểu H và bà Thị Ngọc D, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 ngày 18/8/2021.

Ngoài ra, ông Điểu Đ, bà Thị N không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án.

Nay Tòa án nhân dân huyện P thông báo cho Chi cục Thi hành án được biết việc Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đề nghị Tòa án nhân dân huyện P xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã

thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục, quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Ông Điểu Đ, bà Thị N tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Điểu H và Thị Ngọc D trong khi không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà H là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho là vô hiệu.

Về án phi: Đề nghị Hội đồng xét xử tính 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2021 giữa bên tặng cho ông Điểu Đ, bà Thị N, bà Điểu Thị HT và bên nhận tặng cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 14579,4m^2, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước là vô hiệu. Bà H không pH là chủ thể trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên và cũng không pH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng bà H là người được thi hành án mà trong đó ông Điểu Đ, bà Thị N là người có nghĩa vụ thi hành án. Ngày 21/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh B Phước đã ban hành Quyết định số 439/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu. Tại thời điểm Chi cục thi hành án dân sự huyện P xác M3 thì quyền sử dụng đất này ông Đ, bà N đã tặng cho con là ông Điểu H, bà Thị Ngọc D. Hội đồng xét xử xác định bà H có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2021 giữa bên tặng cho ông Điểu Đ, bà Thị N, bà Điểu Thị HT và bên nhận tặng cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D là vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định giao dịch trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nên đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án

nhân dân huyện P thụ lý giải quyết là đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H là ông Lê Thừa B; người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện P là bà Chu Thị T có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Bị đơn bà Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Điểu Thị HT, ông Điểu H, bà Thị Ngọc D, ông Điểu G1, ông Điểu Ba M, bà Điểu Thị L, ông Điểu M3, bà Thị C, ông Điểu M2, bà Thị Đ đã được niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Điểu Đ, bà Thị N, bà Điểu Thị HT với bên nhận tặng cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D vô hiệu vì giao dịch này Tộc trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N, bà Điểu Thị HT và ông Điểu H, bà Thị Ngọc D:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CĐ 715466, số vào sổ CS/00484, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 04/07/2017 cho người sử dụng đất hộ ông Điểu Đ và vợ bà Thị N; ông Đ, bà N, bà Thương, ông H và bà D là các chủ thể của hợp đồng tặng cho có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết; hợp đồng tặng cho được thực hiện theo đúng quy định các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

Xét lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Ngày 14/01/2021 giữa bà và ông Điểu Đ có phát sinh quan hệ cho vay số tiền 1.070.000đ, thời hạn nghĩa vụ đến hạn là 10 ngày, tức ngày 24/01/2021. Đến thời hạn này, ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Đến ngày 20/3/2021, ông Đ ký giấy nhận nợ và cam kết ngày 29/3/2021 sẽ trả nợ xong ông Đ tiếp tục không trả nợ. Ngày 19/5/20201, Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án dân sự số 44/2021/TLST-DS. Tại Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên xử buộc ông Điểu Đ, bà Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nợ gốc là 1.070.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 113.539.000 đồng, tổng cộng là 1.183.539.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín nghìn đồng). Từ khi bản án dân sự số 04/2022/DS-ST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P có hiệu lực

pháp luật, ông Đ, bà Thị N không thực hiện nghĩa vụ như bản án đã tuyên. Theo biên bản xác M3 điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện P thì ông Đ, bà N không có điều kiện thi hành án. Trong thời gian Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông Đ, ông Đ có tài sản gồm: 1. Quyền sử dụng đất diện tích 4413,7m^2 đất trồng cây lâu năm, Tộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn Phú Tiến, xã Phú Trung, huyện P, tỉnh B Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CV 845631, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03242/CDOI do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 26/5/2020. Hiện nay, quyền sử dụng đất này đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 ngày 29/7/2021; 2. Quyền sử dụng đất diện tích 14579,4 m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm), Tộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 715466, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 484/CDOI do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 04/7/2017. Hiện nay, quyền sử dụng đất này ông Điểu Đ, bà Thị N đã làm hợp đồng tặng toàn bộ cho ông Điểu H và bà Thị Ngọc D, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 ngày 18/8/2021.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 19/8/2022, Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 14579,4m^2, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước. Kết quả xem xét thẩm định cho thấy trên thửa đất có 04 ngôi nhà gồm 01 căn nhà tạm thưng bằng tôn xung quanh, diện tích khoảng 30m^2 do ông Điểu G1 - em ruột của ông Điểu Đ đang sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 94.5m^2 do ông Điểu Ba M (là con ruột của ông Điểu Đ) và vợ bà Điểu Thị L đang sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 40m^2 do gia đình ông Điểu C, bà Thị M2 đang sử dụng và 01 căn nhà gỗ ba gian có diện tích 40m^2 do ông Điểu M3, bà Thị Đ đang sử dụng. Ngoài ra, trên đất có 81 cây điều trồng năm 2000, 400 cây cao su trồng năm 2009 (do ông Đ trồng) và 300 cây cao su trồng năm 2021 (do vợ chồng Điểu Ba M trồng). Toàn bộ diện tích thửa đất này do 04 gia đình này quản lý, sử dụng ổn định từ trước thời điểm ông Đ, bà N tặng cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D và tại thời điểm này họ vẫn đang quản lý, sử dụng.

Ông Đ trình bày lúc lập hợp đồng tặng cho có thông báo miệng cho ông H, bà D về việc ông đã chuyển nhượng cho ông Điểu G1 diện tích 07 x 50m; gia đình Điểu Ma Buôn diện tích 20m x 100m; gia đình Điểu C 07m x 50m và gia đình Thị Đ diện tích 10m x 100m. Vợ chồng ông yêu cầu Điểu H,

Thị Ngọc D pH làm thủ tục sang sổ cho những người đã mua đất trên, vợ chồng H - D đồng ý. Tòa án nhân dân huyện P đã thông báo cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D và những người sinh sống trên đất là ông Điểu G1, ông Điểu Ba M, bà Điểu Thị L, ông Điểu M3, bà Thị C, ông Điểu M2, bà Thị Đ về việc tham gia tố tụng, trình bày ý kiến và yêu cầu nhưng những người này không có ý kiến nên Tòa án không có căn cứ xem xét, giải quyết. Ngoài lời trình bày, ông Đ không có căn cứ chứng M3 về việc đã chuyển nhượng đất cho những người này và sự thống nhất ý kiến giữa ông với ông H, bà D.

Ông Đ khẳng định mục đích, lý do tặng quyền sử dụng đất cho ông H, bà D là để các con có đất để làm ăn, sinh sống. Từ khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho đến nay, chưa có sự chuyển giao tài sản giữa bên tặng cho và bên nhận tặng cho. Đồng thời, thời điểm lập hợp đồng tặng cho ông H, bà D đã có chỗ ở ổn định tại thôn H1 2, xã Đakia, huyện G; giữa hai bên không có việc bàn giao, tiếp nhận, quản lý sử dụng thửa đất. Sau khi tặng cho các con thửa đất này, ông Đ, bà N không còn tài sản nào khác, không còn chỗ ở nên pH đi ở nhờ trên đất của bà Thị Oanh - là mẹ của bà Thị N. Tại Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên xử buộc ông Điểu Đ, bà Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nợ gốc là 1.070.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 113.539.000 đồng, tổng cộng là 1.183.539.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín nghìn đồng), ông Đ, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Bản án đã tuyên đồng thời không còn tài sản nào khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định việc ông Đ, bà N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 14579,4m^2, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Đồng thời, việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng trên đất có tài sản của 04 hộ gia đình đang quản lý sử dụng và không có ý kiến của những người này, không có căn cứ nào thể hiện ý chí của họ, sự định đoạt tài sản này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, nghĩa vụ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Điểu G1, ông Điểu Ba M, bà Điểu Thị L, ông Điểu M3, bà Thị C, ông Điểu M2, bà Thị Đ, Tộc trường hợp giao dịch vi phạm điều cầm của luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho các bên đương sự về việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử đất vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu

Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử tôn trọng quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước để cấp lại cho ông Điểu Đ, bà Thị N theo quy định pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện P đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật và nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đ (Ba triệu đồng), vì yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bị đơn ông Đ, bà Thị N pH chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này, bà H đã nộp do đó buộc ông Đ, bà N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng cho bà H

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bà H không pH chịu án phí theo quy định pháp luật. Bị đơn ông Điểu Đ, bà Thị N pH chịu án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 158, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124; Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về M2c án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2021 giữa bên tặng cho ông Điểu Đ, bà Thị N, bà Điểu Thị HT và bên nhận tặng cho ông Điểu H, bà Thị Ngọc D, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 2810, quyển số 01/2021/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/6/2021 là vô hiệu.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS/00484, số phát hành CĐ 715466 ngày 04/07/2017, thửa đất tọa lạc tại thôn BT, xã P, huyện P, tỉnh B Phước để cấp lại cho ông Điểu Đ, bà Thị N theo quy định pháp luật.

[2] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Buộc bị đơn ông Đ, bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ (Ba triệu đồng*)*.

[3] *Về án phí:* Ông Điểu Đ, bà Thị N pH chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo Biên lai T tiền tạm ứng án phí số 0015781 ngày 14/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND H. P;
- TAND tỉnh B Phước;
- Chi cục THADS H. P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Thị Phượng