

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 49 /2025/DS-ST

Ngày 05 – 8 – 2025

V/v tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ
vô hiệu và công nhận tài sản chung

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Lương Tiến Sĩ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trương Ánh Hoa;

Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Chuông, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên toà:
Ông Ngô Kiên Định – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 05 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 337/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu và xác định phần quyền sở hữu, phần quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thu H, sinh năm: 1985; Căn cước công dân số: 096185010461; Địa chỉ: số 61B, đường Trương Phùng Xuân, Khóm A, Phường B, thành phố C, tỉnh D (nay là Phường G, tỉnh D). Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng; sinh năm 1961; Căn cước công dân số: 096161004029; Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; Căn cước công dân số: 096060005101; Cùng địa chỉ cư trú: Hẻm 55, đường Lý Thường Kiệt, khóm H, phường E, tỉnh D; Địa chỉ tạm trú: ấp 4, xã Phú An, huyện F, tỉnh J (nay là Xã Bình K, tỉnh M). Xin vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thu Ngân, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: Hẻm 55, đường Lý Thường Kiệt, khóm H, phường E, tỉnh D. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hằng trình bày :

Sau khi có bản án số 59/2022/DS-ST ngày 24/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 992/QĐ-CCTHADS ngày 09/05/2022 của chỉ cục trưởng cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Nội dung và quyết định của tòa án: "...Buộc bà Nguyễn Thị H phải thi hành nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thu H số tiền là 255.540.000 đồng.", bà là người được thi

hành án trong bản án số 59/2022 DS-TH ngày 24/03/2022, bà Nguyễn Thị H là người phải thi hành án đã cùng chồng là ông Nguyễn Văn T cố tình không chấp hành việc thi hành án. Trong quá trình thi hành án bà phát hiện bà Hg đã có hành vi tẩu tán tài sản. Ngoài ra, ngày 03/12/2020, ông Nguyễn Văn Tào đã làm giấy tặng cho phần đất trên cho con gái là bà Nguyễn Thị Thu Ng để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vợ chồng ông T - bà H đã lập hồ sơ không đề chuyển nhượng cho con gái ruột là Nguyễn Thị Thu Ng, hồ sơ ký lùi ngày có thời điểm chênh lệch so với ngày ký xác nhận của chính quyền địa phương (03/12/2020 => 06/10/2022). Nhưng giấy thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu với ông Á là ông T đứng tên mà bà H lại tham gia ký giấy cho tặng ngày 06/10/2022, chứng tỏ tài sản trên (nhà và đất diện tích 72m²) là tài sản chung trong thời kì hôn nhân, nên việc định đoạt cho tặng cần có vợ chồng. Nay bà cho rằng giao dịch này được thực hiện với mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà, vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai nên bà yêu cầu Tòa án :

1. Tuyên bố giao dịch tặng cho tài sản ngày 03/12/2020 (xác nhận 06/10/2022) giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu Ng là giao dịch vô hiệu.

2. Xác định tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T để bảo đảm thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 30/7/2025 bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T trình bày :* Căn nhà và đất tọa lạc tại hẻm 55 đường Lý Thường Kiệt, khóm H, phường E, tỉnh D. Diện tích: Chiều ngang 4,5m, chiều dài 16m, diện tích 72m² là của Nguyễn Thị Thu Ng mua của ông Huỳnh Ngọc Á vào ngày 23/7/2018 với giá 60.000.000đ. Việc mua bán do Ng giao dịch đưa tiền nhưng nhờ ông T (Nguyễn Văn T) đứng tên dùm (Có xác nhận của chủ đất Huỳnh Ngọc Á). Sau khi mua đất của ông Á, thì Ng là người chịu chi phí mua vật tư, thuê mướn nhân công làm tăng giá trị căn nhà và đất cho ông và vợ (Nguyễn Thị H) cùng ở. Chứ tài sản này không phải của vợ chồng ông, bà. Vì vậy, từ trước đến nay ông T và bà H không mua phần đất này, nên tài sản (Nhà và đất) không phải là của ông T và bà H. Tại Bản án số 48/2024/DS-ST ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân TP Cà Mau (Nay là TAND Khu vực 1- Cà Mau) tuyên: Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 04, chiều ngang 4,5m, chiều dài 16m, diện tích 72m², tọa lạc tại hẻm 55 đường Lý Thường Kiệt, khóm H, phường E, tỉnh D, của vợ chồng ông, bà là không đúng.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa thi hành án vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H xin được xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Về nội dung: Bà Phạm Thu H là người được thi hành án theo Bản án số 59/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nay bà H xác định việc ông T, bà H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Thị Thu Ng vào ngày 03/12/2020 có xác nhận của trưởng khóm vào ngày 06/10/2022 là nhằm tẩu tán tài sản để thi hành án nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu và xác định tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T để bảo đảm thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với bà H và ông T, bà Ng đều xác định phần quyền sở hữu, phần quyền sử dụng đất là của bà Ng, do đó bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: ngày 31/10/2023 chấp hành viên ban hành thông báo số 1062/TB-CCTHADS về việc thông báo cho bà Hằng biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo đề yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất gồm: công trình xây dựng gắn liền với đất tọa lạc tại hẻm 55, đường Lý Thường Kiệt, khóm H, phường E, thành phố C có tổng diện tích 72m² (chiều ngang 4,5m dài 16m) thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 04, theo bản đồ và sổ mục kê thành lập năm 2009 có nguồn gốc của ông Huỳnh Ngọc Ân, ông Tạo nhận chuyển nhượng của ông Á vào năm 2018 (có xác nhận của Trưởng khóm H). Sau khi nhận thông báo bà H không khởi kiện mà để chấp hành viên khởi kiện là từ bỏ quyền khởi kiện của mình theo quy định tại khoản 1 Điều 75 luật thi hành án dân sự. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015, thì Tranh chấp hợp đồng dân sự: 03 năm kể từ ngày người có quyền biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, do đó việc bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Xét thấy, giấy thỏa thuận ngày 23/7/2018 giữa ông Huỳnh Ngọc Á và Nguyễn Văn T thiết lập chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 4,5m, dài 16m, tổng diện tích 72m² tọa lạc tại khóm H, phường E, thành phố C là không đúng theo Khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai 2013, vì hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Mặt khác, diện tích đất mà các bên chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa theo quy định tại Quyết định số 48/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh D. Đồng thời Theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định, một giao dịch dân sự (bao gồm cả hợp đồng tặng cho) có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện :

- * Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.
- * Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.
- * Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[4] Với quy định trên cho thấy giao dịch chuyển nhượng ban đầu bằng giấy tay giữa ông Á và ông T là không hợp pháp, vi phạm điều cấm của pháp luật, người mua chưa được công nhận là chủ sở hữu hợp pháp của mảnh đất. Cho nên ông T

không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con là bà Ng, vì việc tặng cho quyền sử dụng đất chưa được Nhà nước công nhận là do vi phạm quy định của pháp luật về điều kiện giao dịch. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho này vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định tài sản trên thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng là bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T,

[5] Vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã phân tích trước đó, hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay không tuân thủ quy định về hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật và không đủ diện tích tách thửa. Do đó, giao dịch này về nguyên tắc là bị vô hiệu khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu, vì vậy nếu phát sinh tranh chấp thì hậu quả pháp lý được giải quyết theo Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015:

- * Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu.

- * Hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Điều này có nghĩa là người bán ban đầu phải trả lại tiền đã nhận cho người mua, và người mua phải trả lại đất cho người bán.

Tuy nhiên, hiện ông Á và ông T không phát sinh tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Á và ông T là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng này.

Do giao dịch chuyển nhượng ban đầu không có hiệu lực, ông T chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định pháp luật, vì vậy Tòa án không thể công nhận mảnh đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H, vì mảnh đất trên vẫn đứng tên quyền sở hữu của người bán ban đầu là ông Á. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H là không có cơ sở.

Đối với việc yêu cầu thi hành án theo bản án số 59/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bà H có quyền tiếp tục yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại luật thi hành án dân sự.

Đối với bà Ng quá cho rằng phần đất và căn nhà trên đất là do bà bỏ tiền ra mua và xây dựng, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà không có yêu cầu độc lập nên không đặt ra việc xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát yêu cầu tạm ngừng phiên tòa là không cần thiết nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 75 của Luật thi hành án Dân sự; các Điều 117, 429 Bộ luật Dân sự; Điều 167 luật đất đai 2013; Căn cứ 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thu H.

Tuyên bố hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Thu Ng theo giấy cho (tặng) nhà – đất được thiết lập ngày 03/12/2020 có xác nhận của trưởng khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh D ngày 06/10/2022 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thu H yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất, phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có diện tích 72m² (chiều ngang 4,5m, chiều dài 16m) thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Hẻm 55, đường Lý Thường Kiệt, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh D (nay là phường M, tỉnh D) thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T.

- Án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu 300.000đ, ngày 20/5/2025 bà H đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo lai số 0010889 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được giữ y đôi trừ chuyển thu; ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi được miễn nộp án phí theo quy định; Bà Ng phải chịu tiền án phí 300.000đ (chưa nộp)

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lương Tiến Sĩ

