

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ H
TỈNH T**

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

Bản án số: 146/2022/DS-ST

Ngày: 09-12-2022.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất, hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Võ Thị Bích Trâm;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Sử Ngọc Quân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh T tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bích Du - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2020/TL-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 167/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Trương Ngọc L, sinh năm 1974; địa chỉ: số 02, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T (có mặt).

2. *Bị đơn:* anh Huỳnh Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ: số 04, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1990; địa chỉ: số 04, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.2. Chị Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1987; địa chỉ: số 04, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.3. Ngân hàng N;

Địa chỉ: số 02, phường T, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Nguyễn Đăng Hải; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N và Phát triển Nông thôn chi nhánh thị xã H, tỉnh T.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Võ Thành Trung – Trưởng phòng kế hoạch – Kinh doanh Agribank – Chi nhánh thị xã H, tỉnh T (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng năm 2016 anh T, chị T có vay tiền của anh nhưng chưa trả đến năm 2018, 2019 anh T, chị T cùng ký tên giấy nợ cho anh số tiền 231.550.000 đồng. Ngày 22-10-2019, anh T, chị T tặng quyền sử dụng đất có diện tích 114m² tọa lạc tại xã T, thị xã H, tỉnh T là tài sản duy nhất cho em gái của anh T là chị Huỳnh Thị Ngọc G. Sau đó chị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem thế chấp Ngân hàng N chi nhánh thị xã H, tỉnh T để vay tiền. Anh biết việc tặng cho quyền sử dụng đất này là giả tạo vì anh T có nhiều khoản nợ xấu nên không tự mình đứng tên vay tiền của ngân hàng được do đó mới tặng cho quyền sử dụng đất để chị G đứng ra vay tiền cho anh T trả nợ. Số tiền mà chị G vay ngân hàng thì anh T là người sử dụng. Do anh biết anh T có tiền vay ngân hàng mà không trả nợ cho anh do đó anh khởi kiện đòi đòi với khoản nợ 231.550.000 đồng. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 51/2020/QĐST-DS ngày 04-8-2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh T thì anh T, chị Nguyễn Thị Hồng T (vợ anh T) phải thi hành cho anh số tiền 231.550.000 đồng.

Sau khi quyết định giải quyết anh T, chị T vẫn không trả số tiền nợ trên cho anh, do đó nay anh yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Thanh T với chị Huỳnh Thị Ngọc G và huỷ hợp đồng thế chấp số 1098/2019/HĐTC ngày 11-11-2019 giữa Ngân hàng N với chị Huỳnh Thị Ngọc G. Vì quyền sử dụng đất này của anh T, chị T là tài sản duy nhất, anh T tặng cho chị G quyền sử dụng đất là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho anh.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Anh T thừa nhận là hiện tại vợ chồng anh còn nợ của anh Trương Ngọc L số tiền 231.550.000 đồng. Khoản nợ này phát sinh trước thời điểm anh tặng quyền sử dụng đất cho chị Huỳnh Thị Ngọc G đúng như lời trình bày của anh Long. Việc anh thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị G em gái ruột của anh là bởi vì thời điểm này anh còn nhiều khoản nợ xấu bên ngoài, không thể tự mình đứng tên vay ngân hàng. Do đó anh phải chuyển quyền sử dụng đất sang cho chị G đứng tên dưới hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để chị G thay anh đứng tên vay tiền Ngân hàng N và phát triển Nông thôn chi nhánh thị xã H, tỉnh T. Sau khi chị G vay tiền được tại ngân hàng thì anh là người sử dụng tiền để trả nợ, hàng tháng anh là

người đóng tiền nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Hiện tại anh và chị T (vợ anh) vẫn đang quản lý và sử dụng phần đất mà anh đã tặng cho chị Huỳnh Thị Ngọc G.

Đến nay anh vẫn chưa trả nợ xong cho ngân hàng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh muốn anh Long đợi anh trả hết nợ cho ngân hàng và ngân hàng cho vay lại thì khi đó anh sẽ trả số nợ mà vợ chồng anh còn nợ của anh Long.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – chị Huỳnh Thị Ngọc G trình bày:

Vào 22-10-2019 chị có nhận tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 114m² toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T từ anh Huỳnh Thanh T là anh trai của chị. Khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì giữa chị và anh T có thoả thuận miệng với nội dung do anh T có nhiều nợ xấu nên ngân hàng không cho anh T vay tiền. Do đó anh T phải tặng cho chị quyền sử dụng đất nêu trên để chị đứng ra vay tiền dùm cho anh T trả nợ. Trên cơ sở thoả thuận đó thì ngày 11-11-2019 chị ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên với Ngân hàng N và phát triển nông thôn chi nhánh thị xã H vay số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi vay tiền được thì chị giao số tiền vay này lại cho anh T. Hàng tháng anh T là người trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Nhà đất thì vợ chồng anh T vẫn là người quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Long thì chị không đồng ý và không có ý kiến. Do bận công việc làm ăn nên chị xin vắng mặt tại các buổi hoà giải cũng như xét xử vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – anh Võ Thành Trung trình bày:

Ngày 11-11-2019 Ngân hàng N và phát triển nông thôn chi nhánh thị xã H, tỉnh T có ký hợp đồng tín dụng với chị Huỳnh Thị Ngọc G và anh Nguyễn Minh P. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên chị G thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 114m² toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT128751 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31-10-2019 cho chị Huỳnh Thị Ngọc G đứng tên. Hợp đồng tín dụng đến ngày 24-11-2024 mới hết hạn, bên vay cũng đang thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng tín dụng trong vụ án này. Nếu có tranh chấp ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H phát biểu ý kiến:

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án vì phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các

quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3/Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22-10-2019 giữa anh T với chị G đối với phần đất có diện tích 114m², thửa số 276, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T vô hiệu. Anh T được quyền quản lý, sử dụng phần đất 114m² nêu trên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11-11-2019 giữa chị Huỳnh Thị Ngọc G và ngân hàng Agribank Hoà Thành.

Về án phí: đề nghị xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Thanh T với chị Huỳnh Thị Ngọc G thì thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận khoản nợ 231.550.000 đồng giữa anh T, chị T với anh Long phát sinh trong khoảng thời gian từ năm 2016-2019. Ngày 22-10-2019, anh T tặng quyền sử dụng đất có diện tích 114m², thửa số 276, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T mà anh T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị G là em gái ruột của anh. Tại Công văn số 464/VPĐKĐ-CNHT ngày 06-7-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã H (Bút lục 92) đã xác định ngoài thửa đất nêu trên thì anh T, chị T không có tài sản nào khác. Anh T, chị G đều thừa nhận việc thực hiện hợp đồng tặng cho này nhằm mục đích chị G đem tài sản này thế chấp cho ngân hàng để vay tiền cho anh T trả nợ. Anh T không tự thực hiện được thủ tục vay vì có nhiều khoản nợ xấu bên ngoài. Và sau khi thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T, chị T vẫn là người đang quản lý và sử dụng đất từ trước đến nay. Nên có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T cho chị G là giao dịch giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho anh Long. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Long, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Thanh T với chị Huỳnh Thị Ngọc G đối với phần đất có diện tích 114m²,

thửa số 276, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Trên đất có căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của anh T và chị Thúy, không có ai tranh chấp

Anh Huỳnh Thanh T có được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $114m^2$, thửa số 276, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T là của anh Huỳnh Thanh T. Quá trình giải quyết vụ án qua kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ thì phần đất mà anh T đang quản lý, sử dụng là thửa 274, tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh T được cấp ngày 17-4-2019 và chị G được cấp ngày 31-10-2019 là thửa số 276. Tại công văn số 1349/UBND ngày 08-11-2022 xác định việc cấp giấy cho anh T và chị G là đúng quy định. Nội dung này đương sự không có yêu cầu nên sẽ giải quyết bằng vụ việc khác khi có yêu cầu.

Trên đất có căn nhà cấp 4, móng bê tông đá 4 x 6, nền gạch men, cửa đi sắt có kiếng tường xây gạch quét nước sơn, cột gạch, kèo đòn tay gỗ xây dựng, không trần, mái tol có diện tích ngang 4m x dài 15,3m = $61,2m^2$ các đương sự đều thừa nhận là của anh T và chị Thúy không ai tranh chấp.

Anh T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1098/2019/HĐTC ngày 11-11-2019 đối với phần đất có diện tích $114m^2$ toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT128751 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31-10-2019 cho chị Huỳnh Thị Ngọc G đứng tên thì thấy rằng: Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất, chị G dùng tài sản này thế chấp cho khoản vay 300.000.000 đồng tại Ngân hàng N nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết anh T, chị T vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong trường hợp này, Ngân hàng N và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu. Căn cứ vào mục 1, phần III, công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2020 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Long huỷ hợp đồng thế chấp số 1098/2019/HĐTC ngày 11-11-2019 đối với phần đất có diện tích $114m^2$ toạ lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT128751 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31-10-2019 cho chị Huỳnh Thị Ngọc G đứng tên.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với chị Huỳnh Thị Ngọc G do ngân hàng không có yêu cầu nên không giải quyết trong vụ án này, sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[5] Về chi phí tố tụng: anh Huỳnh Thanh T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên anh Long đã tự nguyện đóng tạm ứng 12.567.500 đồng. Do đó anh T phải trả lại cho anh Long số tiền 12.567.500 đồng.

[6] Về án phí: anh Huỳnh Thanh T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trương Ngọc L được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0009415 ngày 26-11-2020 và biên lai thu số 0020708 ngày 24-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Ngọc L về yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Thanh T với chị Huỳnh Thị Ngọc G.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Thanh T với chị Huỳnh Thị Ngọc G vô hiệu.

Anh Huỳnh Thanh T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 114m², thửa số 276, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T. Đất có tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đường nhựa dài 4m;

Hướng Nam giáp đường 4m dài 4m;

Hướng Đông giáp thửa 275 dài 28,52m;

Hướng Tây giáp thửa 79 dài 28,51m.

Anh Huỳnh Thanh T, chị Nguyễn Thị Hồng T được quyền sở hữu căn nhà cấp 4, móng bê tông đá 4 x 6, nền gạch men, cửa đi sắt có kiếng tường xây gạch quét nước sơn, cột gạch, kèo đòn tay gỗ xây dựng, không trần, mái tol có diện tích ngang 4m x dài 15,3m = 61,2m² trên phần đất nêu trên.

Anh T được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Trương Ngọc L, tuyên bố huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1098/2019/HĐTC ngày 11-11-2019 đối với phần đất có diện tích 114m² tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT128751 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 31-10-2019 cho chị Huỳnh Thị Ngọc G đứng tên giữa chị G với Ngân hàng N.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Huỳnh Thanh T phải trả cho anh Trương Ngọc L 12.567.500 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí sơ thẩm dân sự: anh Huỳnh Thanh T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trương Ngọc L được nhận lại 600.0000 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009415 ngày 26-11-2020 và biên lai thu số 0020708 ngày 24-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh T của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh T.

Trường hợp Bản án 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND thị xã H;
- Chi cục THA DS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.