

Bản án số: 166/2022/DS-ST
Ngày 13-9-2022
V/v tranh chấp tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Bà Ngô Hồng Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 251/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973; cư trú tại: Khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thanh N, sinh năm 1971; cư trú tại: Khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Hùng C, sinh năm 1968; cư trú tại: Khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Lâm Hồng C, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 200/12 QT, khóm A, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Kim T, sinh năm 1990; cư trú tại: Số 2.10C/c TT, lô A, đường C8, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Thảo: Bà Lâm Hồng C, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 200/12 QT, khóm A, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Anh Trần Bình V, sinh năm 1973; cư trú tại: Số 2.10C/c TT, lô A, đường C8, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Hữu D, sinh năm 1992; cư trú tại: Phường PC, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

4. Bà Huỳnh Thu P, sinh năm 1967; cư trú tại: Khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Huỳnh Thanh N trình bày:

Ngày 08/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Kim T với ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thanh N với nội dung buộc ông Phạm Hùng C trả cho ông H, bà N 96.160.000đ. Đến ngày 04/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 21/2018/QĐ-PT. Sau đó, bà và ông H làm đơn yêu cầu thi hành án, trong quá trình thi hành án ông bà được biết ông C đã tặng cho phần đất do ông C đứng tên cho chị Phạm Kim T.

Bà và ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hùng C với chị Phạm Kim T ngày 27/04/2020 là vô hiệu.

Bà Lâm Hồng C trình bày: Trước đây, vợ chồng chị T nhờ ông C đứng tên quyền sử dụng phần đất diện tích 250,2m², tờ bản đồ số 14 tọa lạc đường TTT, khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, thực tế mọi giao dịch liên quan chuyển nhượng đất từ ông Võ Văn Đ là do chị T thực hiện, số tiền chuyển nhượng là của chị T và chồng anh Trần Bình V. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng chị T bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa nhà với tổng số tiền 450.000.000đ. Do có nhu cầu sử dụng tiền nên chị T yêu cầu ông C làm thủ tục tặng cho lại chị T để chị T thế chấp vay tiền của anh D. Ông C và chị T không đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T ngày 27/04/2020 là vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Trần Bình V trình bày: Phần đất tranh chấp và căn nhà trên đất là tài sản chung của anh và chị T và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Anh Nguyễn Hữu D trình bày: Anh có cho chị T vay 280.000.000đ, lãi suất 2%/tháng, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do chị T đứng tên cùng căn nhà trên đất. Số tiền lãi tính từ ngày 30/6/2020 đến ngày 30/8/2022 là 58.000.000đ. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp vay giữa anh với chị T, trường hợp sau này có tranh chấp anh sẽ khởi kiện sau và xin khước từ tham gia tố tụng trong vụ án.

Bà Huỳnh Thu P trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Võ Văn Đ, năm 2018 chị T bỏ tiền nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Đ nhưng do thời điểm này chị T đang mang thai đi lại khó khăn nên nhờ ông C đứng tên dùm, sau đó vợ chồng chị T có xây dựng một căn nhà trên đất. Đến năm 2020 do chị T có nhu cầu sử dụng vốn nên yêu cầu ông C làm thủ tục chuyển tên cho chị T. Bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T vô hiệu.

Tại phiên Tòa,

Ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thanh N trình bày: Ngày 08/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị Phạm Kim T với ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thanh N, buộc ông C trả cho ông H, bà N 96.160.000đ. Đến ngày 04/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 21/2018/QĐ-PT. Theo nội dung trên, buộc ông C trả cho ông bà số tiền 96.160.000đ nhưng ông C không trả lại lấy phần đất ông C đứng tên cho lại chị T là có dấu hiệu tẩu tẩu tán tài sản nên ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T vô hiệu.

Bà Lâm Hồng C trình bày: Ông C và chị T không đồng tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Tại thời điểm ông C tặng cho đất chị T, ông C chưa nhận được Quyết định thi hành án của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi đối với số tiền 96.160.000đ. Sau khi có Quyết định thi hành án, cơ quan thi hành án chưa tạo điều kiện để hai bên thỏa thuận thi hành khoản tiền trên. Phần đất và nhà trên đất là tài sản của chị T, anh V. Ông H, bà N còn có trách nhiệm trả cho chị T khoản tiền nợ 848.130.000đ. Giá trị phần đất và tài sản trên đất rất lớn so với nghĩa vụ thi hành án của ông C.

Chị Phạm Kim T trình bày: Chị thống nhất lời trình bày của bà C và đồng ý đối trừ khoản nợ 96.160.000đ với khoản nợ ông H, bà N còn thiếu chị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T vô hiệu. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trần Bình V, và bà Huỳnh Thu P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Anh Nguyễn Hữu D có đơn xin khước từ tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về nội dung: Phía nguyên đơn cho rằng ông C có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn 96.160.000đ nhưng chưa thanh toán lại làm thủ tục tặng cho chị T phần đất do ông đứng tên là có dấu hiệu tẩu tẩu tán tài sản nên yêu cầu tuyên bố hợp

đồng tặng cho phần đất diện tích 250,2m², tờ bản đồ số 14 tọa lạc đường TTT, khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau giữa ông C với chị T vô hiệu. Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau: Tại thời điểm ông C tặng cho đất chị T, ông C chưa nhận được Quyết định thi hành án của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi đối với số tiền 96.160.000đ. Cơ quan thi hành án chưa tạo điều kiện để hai bên thỏa thuận thi hành khoản tiền trên. Phần đất và nhà trên đất là tài sản của chị T, anh V. Ông H, bà N còn có trách nhiệm trả cho chị T số tiền nợ 848.130.000đ. Giá trị phần đất và tài sản trên đất rất lớn so với nghĩa vụ thi hành án của ông C. Xét thấy:

Ngày 08/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Kim T với ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thanh N tại bản án số 11/2018/DS-ST, buộc ông C trả cho ông H, bà N 96.160.000đ. Đến ngày 04/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 21/2018/QĐ-PT. Ngày 28/4/2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi nhận được đơn yêu cầu thi hành án của bà N, ông H yêu cầu ông C trả số tiền 96.160.000đ, đến ngày 04/5/2020, Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1320/QĐ-CCTHADS, buộc ông C trả cho ông H, bà N 96.160.000đ. Trong quá trình yêu cầu thi hành án, ông H, bà N biết ông C đã tặng cho phần đất cho chị T nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T vô hiệu.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Theo phía bị đơn cho rằng người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ ông Võ Văn Đ là chị T nhưng do chị đang mang thai, đi lại khó khăn nên nhờ ông C là cha ruột chị đứng tên hộ. Xét lời trình bày trên của nguyên đơn thấy rằng: Mặc dù, trên thực tế người đứng tên nhận chuyển nhượng đất và đứng tên quyền sử dụng đất là ông C. Nhưng theo Biên bản lấy lời khai của ông Võ Văn Đ thể hiện “Chị T là người trực tiếp đưa cho ông số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000đ, ông có hỏi chị T lý do tại sao lại để ông C đứng tên thì chị T trả lời do đang mang thai, ở xa đi lại khó khăn nên nhờ ông C đứng tên dùm”. Theo đơn xác nhận của ông Võ Văn Đ, bà Ngô Thị T thể hiện “Mặc dù ông C đứng tên quyền sử dụng phần đất nhưng mọi giao dịch như trả giá, đặt cọc, chồng tiền đều do chị T thực hiện. Chúng tôi có hỏi thì chị T nói nhờ cha ruột đứng tên dùm do kị tuổi và đang mang thai”. Theo biên bản lấy lời khai của bà Võ Hồng T là người đứng tên chuyển nhượng đất thể hiện “Bà có nghe chị T nói chị sang nhượng đất nhưng nhờ ông C đứng tên dùm”. Theo biên bản lấy lời khai của cán bộ xây dựng của Ủy ban nhân dân xã TD vào thời điểm chuyển nhượng thể hiện “Trước đây, ông Đ có liên hệ hỏi ông chị T là người đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông nhưng để ông C đứng tên quyền sử dụng đất có được không thì ông nói nếu chị T đồng ý cho ông C đứng tên thì vẫn được”. Theo các tờ tường thuật của ông Nguyễn Thanh V, ông Võ Hùng C, ông Trần Trường G và xác nhận của ông Huỳnh Công K, bà Huỳnh Thị Nhiên, anh Nguyễn Lê Long, chị Huỳnh Kim Nhân, chị Nguyễn Bảo T, ông Nguyễn Trường H và ông Trịnh Minh L đều xác định “Số tiền chuyển nhượng đất là của chị T và ông C đứng tên phần đất là đứng hộ cho chị T”. Như vậy, lời trình bày của phía bị

đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng, phù hợp với thực tế sử dụng đất thể hiện ở việc chị T, anh V đã bỏ tiền ra xây dựng căn nhà trên đất. Đến năm 2020, chị T có nhu cầu sử dụng vốn nên ông C đã làm thủ tục tặng chị T là hoàn toàn phù hợp với trình bày của phía bị đơn nhằm hợp thức hóa thủ tục trả lại đất cho chị T. Nên nguyên đơn cho rằng ông C thiếu nợ nhưng không trả lại tặng cho đất chị T là có dấu hiệu tẩu tán tài sản là không phù hợp.

Về hình thức, trình tự thủ tục và nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T phù hợp quy định của pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật nên được công nhận và bảo vệ.

Mặt khác, tại phiên Tòa, ông H, bà N chưa trả xong các khoản nợ 642.000.000đ, 535.890.000đ tại bản án số 11/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 và bản án số 75/2019/DS-ST ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. Phía bị đơn cho rằng ông H, bà N còn nợ chị T 848.130.000đ và chị T đồng ý đối trừ khoản nợ 96.160.000đ ông C còn thiếu ông H, bà N.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2022 thể hiện: Phần đất tranh chấp trị giá 1.500.000.000đ nhưng trách nhiệm trả nợ của ông C rất nhỏ so với giá trị đất. Ngoài ra, trên phần đất có một căn nhà của chị T, anh V trị giá 1.170.000.000đ. Nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn sẽ không đảm bảo tính khả thi của việc thi hành án.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị T vô hiệu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà N phải chịu 300.000đ, đã nộp đủ. Ông Cường không phải chịu.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông H, bà N phải chịu 2.000.000đ, đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 27 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thanh N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hùng C với chị Phạm Kim T đối với phần đất tranh chấp diện tích

250,2m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 14 tọa lạc đường TTT, khóm C, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thanh N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012595 ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thanh N phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng), đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng