

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày: 27 - 6 - 2022

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu xác định lại tài sản chung theo phần và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Toàn.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Ba.

Ông Lương Văn Hòa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu xác định lại tài sản chung theo phần và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Minh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 897/10B, THĐ, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 76/5, TVM, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lưu Tuấn L, Luật sư của Công ty Luật TN, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 33, TT, phường N, quận M, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Đoàn Minh Đ (Đoàn Văn Đ), sinh năm 1967 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 10, ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Đoàn Văn K, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 10, ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Sở TM tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Số 18, HV, phường U, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của Sở TM tỉnh Sóc Trăng:* Ông Nguyễn Văn Đồi - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Số 18, Hùng Vương, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/02/2022). (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Chi cục T thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Khóm B, phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 25/8/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Minh T trình bày:*

Trước đây ông có khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm giải quyết buộc ông Đoàn Văn Đ trả số tiền 150.000.000 đồng và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và buộc ông Đ trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng. Ông Đ không đồng ý nên kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo, tuyên y án sơ thẩm, án có hiệu lực pháp luật ngày 12/9/2016. Sau khi án có hiệu lực pháp luật do ông Đ không tự nguyện thi hành án nên ông đã yêu cầu Chi cục T thị xã N để yêu cầu thi hành án, buộc ông Đ trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng.

Ngày 20/10/2016, Chi cục T thị xã N có quyết định thi hành số 63/QĐ-THADS đối với người phải thi hành án ông Đ. Ngày 12/7/2017, vợ chồng ông Đ tâu tán tài sản thi hành án bằng cách tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho anh trai là ông Đoàn Văn K các thửa đất số 1010, diện tích 4.699m<sup>2</sup>, thửa đất số 1011, diện tích 1.531m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ được xác lập ngày 12/7/2017 giữa ông Đ, bà T với ông K, phần đất có diện tích 4.699m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1010 và phần đất có diện tích 1.531m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1011, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Yêu cầu Tòa án xác định kỷ phần sử dụng của ông Đ trong khối tài sản chung là hai thửa đất số 1010, diện tích 4.699m<sup>2</sup> và thửa đất số 1011, diện tích 1.531m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 534415 ngày 20/7/2017 do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông K đối với thửa đất số 1010, diện tích 4.656,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 534416 ngày 25/7/2017 do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông K đối với thửa đất số 1011, diện tích 1.531,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K là vô hiệu, yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông K và yêu cầu xác định phần sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T.

*- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn Đ và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N trình bày:*

Ông có thiếu tiền của ông T thì ông làm từ từ có tiền trả. Còn về phần đất có diện tích 4.699m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1010 và phần đất có diện tích 1.531m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1011, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là do cha mẹ ông cho vợ chồng ông khi vợ chồng ông ra ở riêng. Tới năm 2014 thì cha mẹ ông chết nên tách QSDĐ cho vợ chồng ông đứng tên. Do ông làm ăn thất bại nên có cố cho người em canh tác, còn giấy chứng nhận QSDĐ thì ông thế chấp cho Ngân hàng vay tiền để làm ăn mua bán và việc làm ăn cũng thất bại nên không trả được tiền cổ đất và tiền vay Ngân hàng; ông K đã ra trả hết số tiền cổ đất và tiền vay Ngân hàng nên ông nhường phần đất của ông cho ông K canh tác từ năm 2017 đến nay.

*- Theo Tờ tường trình ngày 01/10/2018 của ông Đoàn Văn K và tại phiên họp người đại diện theo ủy quyền của ông K đều trình bày:*

Vào ngày 12/7/2017, thông qua hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T tặng cho ông thửa đất số 1010, có diện tích 4.699m<sup>2</sup> và thửa đất số 1011, có diện tích 1.531m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực theo quy định, sau đó ông đã hoàn thiện thủ tục hành chính để yêu cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến ngày 20/7/2017, ông đã được Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CI534415 đối với thửa đất số 1010, diện tích 4.656,9m<sup>2</sup>; ngày 25/7/2017 Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CI534416 đối với thửa đất 1011, diện tích 1.531,2m<sup>2</sup>. Như vậy, việc tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, việc cấp giấy chứng nhận các thửa đất trên là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật đất đai quy định và ông đã được nhà nước cấp giấy chứng QSDĐ. Đồng thời, hiện nay vợ chồng ông Đ, bà T vẫn còn các tài sản khác ngoài hai thửa đất nêu trên nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T vì ông không có liên quan gì.

*- Theo Công văn số 2787/STNMT-TTr, ngày 24/12/2018 người đại diện theo ủy quyền của Sở TM tỉnh Sóc Trăng có ý kiến:*

Qua kiểm tra hồ sơ phần đất có diện tích 4.656,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1010 và phần đất có diện tích 1.531,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 1011, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 373366 ngày 3/1/2014 và BP 373367 ngày 10/1/2014 cho ông Đ và bà T. Đến ngày 30/3/2017, Chi cục T thị xã N có công văn số 114/CV-THA gửi Chi nhánh Văn phòng

Đ thị xã N và Ủy ban nhân dân xã L về việc ngăn cản tài sản chuyển dịch thi hành án, trong đó có phần đất thuộc thửa đất số 1010 và 1011 để đảm bảo thi hành Bản án số 185/2016/DS-PT ngày 12/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Ngày 12/7/2018, ông Đ và bà T đã lập hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với hai thửa đất nêu trên cho ông K; ông K đã làm thủ tục đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Theo nội dung bản án buộc ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 150.000.000 đồng. Mặt khác, theo Điều 69 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Chấp hành viên phải ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản khi cần ngăn chặn việc tẩu tán tài sản, trốn tránh thi hành án. Đồng thời, quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên chưa bị kê biên để bảo đảm thi hành án theo quy định tại Điều 88, 89 Luật Thi hành án dân sự nên việc ông Đ, bà T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông K là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, việc Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số CI 534415 ngày 20/7/2017 và số CI 534416 ngày 25/7/2017 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của nguyên đơn và cho rằng; Nếu Hội đồng xét xử (HĐXX) xác định có yếu tố tẩu tán tài sản dẫn đến phải hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K thì đề nghị hủy luôn 02 giấy chứng nhận QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp cho ông K.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý và giấy triệu tập cho Ủy ban nhân dân xã L, thị xã Ngã Năm, nhưng Ủy ban nhân dân xã L không có văn bản trình bày ý kiến. Tại phiên họp ngày 11/4/2019 ông Đinh Thụy V trình bày do thời điểm đó ông không phụ trách lĩnh vực đất đai, đến ngày 21/8/2017 thì Ủy ban nhân dân mới nhận được Công văn số 114, ngày 30/3/2017 của Chi cục T thị xã N và thời điểm này thì đã chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/7/2017.

*- Tại Công văn số 380/THADS, ngày 19/6/2019 Chi cục T thị xã N xác định:*

Chi cục T thị xã N đang tổ chức thi hành Bản án số 185/2016/DS-PT, ngày 12/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Quyết định thi hành án số 63/QĐ-CCTHADS, ngày 20/10/2016 của Chi cục T thị xã N về khoản buộc ông Đ giao trả cho ông T số tiền 150.000.000 đồng. Trong quá trình tổ chức thi hành án ông Đ có cam kết trả số tiền cho ông T trong 2 đợt là tháng 5/2017 đến tháng 7/2017. Ngày 30/3/2017, Chi cục Thi hành án dân sự có Công văn 114/CV-THA về việc ngăn chặn chuyển dịch tài sản đối với ông Đ và gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã N và Ủy ban nhân dân xã L. Tuy nhiên, sau đó ngày 12/7/2017 ông Đ đã lập hợp đồng tặng cho QSDĐ tại thửa đất số 1010 và 1011 cho ông K để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Hiện ông Đ và bà T chỉ còn đứng tên phần đất có diện tích 1.256m<sup>2</sup> (đất thổ cư và cây lâu năm khác) nên không đủ để thi hành khoản tiền nêu trên. Ông Đ đang có nghĩa vụ trả tiền cho ông T nhưng lại cố tình tặng cho QSDĐ cho người khác là cố ý tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 và khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ. Khi kê biên tài sản nếu có người khác tranh chấp thì Chấp

hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án. Do đó, chấp hành viên thông báo cho ông T yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T và ông K và hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông K. Nay Chi cục T thị xã N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

*- Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:*

Đại diện Sở TM tỉnh Sóc Trăng trình bày cơ quan Thi hành án dân sự có Công văn số 114 là công tác phối hợp, chưa ban hành quyết định nên không thể ngừng việc cấp giấy chứng nhận cho ông K là chưa phù hợp, vì khi cấp giấy chứng nhận cho ông K thì ông Đ không còn tài sản đủ để thi hành án cho ông T, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do đó, ông đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K, yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông K và yêu cầu xác định phần sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự:*

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K đối với thửa đất số 1010, thửa đất số 1011 là vô hiệu; đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Đ và đề nghị đình chỉ xét xử đối với một phần khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn ông Đoàn Minh Đ, bà Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn K, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã L vắng mặt không rõ lý do; người đại diện hợp pháp của Chi cục T thị xã N vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người vừa nêu trên.

[2] Theo Đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông T yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T và ông K và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông K và yêu cầu xác định phần sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T. Tại Quyết định số 664/2019/QĐ-PT ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (BL số 491 - 493) xác định: Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T bằng thủ tục giải quyết vụ án dân sự là đúng,

nhưng lại quyết định chuyển vụ án dân sự thành việc dân sự và đã giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T bằng thủ tục giải quyết việc dân sự là không có cơ sở và không đúng quy định của pháp luật. Do đó, sau khi có quyết định hủy Quyết định giải quyết việc dân sự, Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục vụ án dân sự và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo đúng quy định tại khoản 3, 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, tranh chấp vừa nêu là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đúng thẩm quyền.

[3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 11/5/2022 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 10, có diện tích 4.738,3m<sup>2</sup> (đất lúa), tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có tổng giá trị là 213.223.500 đồng; thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 10, có diện tích 1.483,3m<sup>2</sup> (đất cây lâu năm, trên đất không có cây trồng và tài sản gắn liền), tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có tổng giá trị là 74.165.000 đồng, để làm cơ sở xem xét, giải quyết vụ án.

[4] Tại Quyết định số 394/2021/QĐPT-DS ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (BL số 560 - 563) xác định: Yêu cầu khởi kiện của ông T gồm 03 quan hệ pháp luật đó là: (1) Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T và ông K được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. (2) Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông K được quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. (3) Yêu cầu xác định phần sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T được quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với quan hệ pháp luật thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự; Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, để đình chỉ giải quyết vụ án đối với quan hệ pháp luật thứ ba là có căn cứ, vì cơ quan Thi hành án dân sự chưa xử lý kê biên đối với 02 thửa đất nêu trên. Do đó, HĐXX đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này của ông T.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ được xác lập ngày 12/7/2017 giữa ông Đ, bà T với ông K, phần đất có diện tích 4.699m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1010 và phần đất có diện tích 1.531m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1011, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Xét thấy:

[5.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với thửa đất số 1010, diện tích 4.699m<sup>2</sup>. Ông Đ, bà T lập hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông K ngày 12/7/2017 theo hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 12/7/2017 và được Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/7/2017 và thửa đất số 1011, diện tích 1.531,2m<sup>2</sup>. Ông Đ, bà T lập hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông K ngày 12/7/2017 theo hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 12/7/2017 và được Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 25/7/2017. Thấy rằng, tại thời điểm đất được tặng

cho ông Đ, bà T đã có giấy chứng nhận QSDĐ, đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên thi hành án và đất vẫn còn trong hạn sử dụng đất là phù hợp với quy định khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định “việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ phải được đăng ký tại cơ quan đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” và tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Tuy nhiên, theo quy định tại đoạn 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP có quy định “Kể từ thời điểm bản án quyết định có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác để thi hành án hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý thi hành án trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản nếu có người khác tranh chấp thì chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 luật Thi hành án”. Như vậy, tại Bản án sơ thẩm ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm đã buộc ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 150.000.000 đồng, ông Đ kháng cáo và tại Bản án phúc thẩm ngày 12/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 20/10/2016 Chi cục T thị xã N đã có quyết định thi hành án, ngày 30/3/2017 Chi cục T thị xã N có ông văn gửi Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã N và Ủy ban nhân dân xã L “về việc ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản thi hành án” đối với các thửa đất số 1010, 1011 và 1006 do ông Đ đứng tên.

[5.2] Từ quy định trên cho thấy 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 12/7/2017 giữa ông Đ, Tuyền với ông K được lập sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật (Bản án có hiệu lực ngày 12/9/2016). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2008 (BL số 114) ông Đ xác định: Vợ chồng ông hiện nay chỉ còn thửa đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> là chỗ ở duy nhất của gia đình ông, ngoài phần đất này ông không còn tài sản nào khác. Đồng thời, tại Công văn số 538 ngày 31/10/2018 của Chi cục T thị xã N (BL số 126) cũng xác định: Ông Đ, bà T chỉ còn thửa đất số 1006, diện tích 1.245m<sup>2</sup>, QSDĐ này có giá trị thấp không đủ thi hành án, đồng thời đây là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà T chưa xác định được phần quyền sử dụng của mỗi người. Ngoài ra, ông Đ không còn tài sản nào khác để bảo đảm thi hành án. Do đó, việc tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông T. Vì vậy, 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K đã vi phạm điều cấm của luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên ông T yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K đối với thửa đất số 1010 và 1011 là vô hiệu là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận, để ông T thực hiện quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý để thi hành án theo quy định của pháp luật.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 534415 ngày 20/7/2017 do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông K đối với thửa đất số 1010, diện tích 4.656,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy

chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 534416 ngày 25/7/2017 do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông K đối với thửa đất số 1011, diện tích 1.531,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, hai giấy chứng nhận QSDĐ này được cấp dựa trên hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 12/7/2017 đối với thửa đất số 1010 và thửa đất số 1011 có diện tích nêu trên, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, do 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ này bị vô hiệu, nên theo điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ không được thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ trong trường hợp “...*người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...*”, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định và theo Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, việc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết về hợp đồng chuyển QSDĐ mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển quyền. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy, yêu cầu này của ông T là không có căn cứ, nên HĐXX căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, không chấp nhận yêu cầu này của ông T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu của ông T được HĐXX chấp nhận, nên ông Đ và bà T cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24 và điểm a khoản 3 của Điều 27 Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí lần 1, số tiền 8.105.587 đồng, chi phí lần 2, số tiền 2.250.000 đồng; tổng chi phí số tiền là 10.355.587 đồng. Do yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu của ông T được HĐXX chấp nhận và HĐXX đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu xác định quyền sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T; nên ông T phải chịu 5.177.794 đồng và ông Đ, bà T phải chịu số tiền 5.177.793



đồng; do ông T nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Đ, bà T có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho ông T số tiền 5.177.793 đồng theo quy định tại khoản 1, 5 Điều 157, khoản 1, 5 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[9] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần như nhận định ở phần trên.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ, bà T với ông K đối với thửa đất số 1010, thửa đất số 1011 là vô hiệu; đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Đ và đề nghị đình chỉ xét xử đối với một phần khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của ông Đ trong diện tích đất chung với bà T là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3, 12 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1, 5 Điều 157, khoản 1, 5 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); căn cứ khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; căn cứ điểm a khoản 1, 2 Điều 24, điểm a khoản 3 Điều 27 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Minh Đ (Đoàn Văn Đ), bà Lê Thị N với ông Đoàn Văn K được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực cùng ngày 12/7/2017, đối với thửa đất số 1010, diện tích 4.699m<sup>2</sup> và thửa đất số 1011, diện tích 1.531m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 534415 ngày 20/7/2017 do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đoàn Văn K đối với thửa đất số 1010, diện tích 4.656,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 534416 ngày 25/7/2017 do Sở TM

tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đoàn Văn K đối với thửa đất số 1011, diện tích 1.531,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Khi quyết định này có hiệu lực pháp luật Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định này của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Minh Đ (Đoàn Văn Đ) và bà Lê Thị N cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T về việc yêu cầu xác định phần sở hữu của ông Đoàn Minh Đ (Đoàn Văn Đ) trong diện tích đất chung với bà Lê Thị N đối với thửa đất số 1010 và thửa đất số 1011, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Minh Đ (Đoàn Văn Đ) và bà Lê Thị N cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông Lê Minh T số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) mà ông đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0001421 ngày 25/5/2018 tại Chi cục T thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền là 10.355.587 đồng (mười triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng). Ông Lê Minh T phải chịu số tiền 5.177.794 đồng (năm triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi bốn đồng) và ông Đoàn Minh Đ (Đoàn Văn Đ) và bà Lê Thị N cùng phải chịu số tiền 5.177.793 đồng (năm triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng); do ông T nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Đ và bà T cùng có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho ông T số tiền 5.177.793 đồng (năm triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng).

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Văn Toàn**

