

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỮU LŨNG
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày 26-9-2022
V/v tuyên bố hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Xuân Nghiêm.
2. Ông Phạm Văn Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Thị Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 56/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2022, về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2022/QĐXXST-DS ngày 31 ngày 8 ngày 2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2022/QĐST-DS ngày 20 ngày 9 ngày 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị H, sinh năm 1970. Hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Nơi ở hiện nay: Thôn Q, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

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

1. Ông Sầm Văn B, sinh năm 1967. Hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Nơi ở hiện nay: Thôn Q, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

2. Anh Sầm Văn D, sinh năm 1992. Vắng mặt.

3. Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1992. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn Đ - Chức vụ: Phó giám đốc (theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2022). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ngân hàng N Việt Nam, địa chỉ: L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dư Chấn H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có ủy quyền lại cho bà Trịnh Thị Thu N, chức vụ: Phó giám đốc (theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vi Văn V, công chức Tư pháp - Hộ tịch xã T (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/6/2022, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Trong khoảng thời gian từ 30/11/2018 đến ngày 21/12/2018, bà Lê Thị H cho bà Dương Thị H vay tiền 05 lần với tổng số tiền 565.000.000 đồng tuy nhiên khi đến hạn thanh toán bà H đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà H trốn tránh nghĩa vụ nên bà H đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân (sau đây viết tắt là TAND) huyện Hữu Lũng về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ngày 27/9/2019, TAND huyện Hữu Lũng đã xét xử vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà Dương Thị H phải thanh toán tổng số tiền 565.000.000 đồng. Không chấp nhận với kết quả xét xử sơ thẩm, bà H đã kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của TAND huyện Hữu Lũng. Ngày 25/11/2019, TAND tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm vụ án trên và tuyên buộc bà Dương Thị H có nghĩa vụ thanh toán số tiền 550.000.000 đồng cho bà Lê Thị H.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Lê Thị H cho đã làm đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H; Chi cục đã ban hành Quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số 266 ngày 08/01/2020. Sau khi có Quyết định yêu cầu Thi hành án, do bà H không tự nguyện thi hành nên bà H đã có đơn đề nghị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với hộ bà Dương Thị H; đến ngày 13/7/2020 bà H mới tự nguyện thi hành được số tiền 44.300.000 đồng, hiện còn phải thi hành số tiền 505.700.000 đồng và lãi suất chậm trả.

Quá trình thi hành án bà H có phát hiện, sau khi xét xử sơ thẩm và đang trong thời gian chờ TAND tỉnh Lạng Sơn giải quyết, xét xử phúc thẩm bà H đã thực hiện việc tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bằng việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 08 thửa đất gồm: Thửa số 114, 136, 108, 122, 115 – Tờ bản đồ số 26; Thửa 168, 192 – Tờ bản đồ số 35; Thửa 57 – Tờ bản đồ số 51 cho con trai là anh Sầm Văn D và con dâu là chị Hoàng Thị T; Hợp đồng

tặng cho được chứng thực ngày 20/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã K (nay là xã T), đến ngày 26/11/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý vào 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Việc làm của bà Dương Thị H là trái với quy định của pháp luật, nhằm trốn tránh nghĩa vụ, xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 20/11/2019 giữa ông Sầm Văn B, bà Dương Thị H với anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T là vô hiệu. Yêu cầu khôi phục lại toàn bộ quyền quản lý, sử dụng 08 thửa đất cho ông Sầm Văn B và bà Dương Thị H như trước khi tặng cho, để đảm bảo cho việc bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện quyền yêu cầu thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã có hiệu lực pháp luật. Đối với toàn bộ tài sản trên đất nguyên đơn không yêu cầu xem xét, giải quyết và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 4.700.000 đồng.

Tại các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Dương Thị H trình bày:

Khoảng năm 2019, bà cùng chồng là ông Sầm Văn B có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T để thế chấp vay tiền Ngân hàng N Việt Nam chi nhánh huyện H lấy vốn làm ăn. Việc tặng cho hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay tẩu tán tài sản như nguyên đơn trình bày.

Tại thời điểm tặng cho không có bất kỳ một quyết định nào của Thi hành án huyện H yêu cầu tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà; chỉ sau khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất xong thì mới có quyết định của thi hành án về việc phong tỏa tài sản. Do vậy bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi và lợi ích cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T trình bày:

Khoảng năm 2019, do cần vốn làm ăn kinh tế nên vợ chồng chị có bàn bạc và được bố mẹ chồng làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 08 thửa đất. Khoảng năm 2020 vợ chồng chị đã thế chấp toàn bộ 08 thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng N Việt Nam chi nhánh huyện H số tiền 200.000.000 đồng; hiện nay khoản nợ vẫn chưa đến hạn thanh toán. Chị Hoàng Thị T không biết việc bà H có nợ tiền bà H, đó là việc riêng của mẹ chồng, không liên quan gì đến vợ chồng chị.

Việc tặng cho hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay tẩu tán tài sản như nguyên đơn trình bày, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T là đúng với quy định nên chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sầm Văn B, anh Sầm Văn D: Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng cả hai người đều không hợp tác, không làm việc với Tòa án nên không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện H trình bày:

Về trình tự, thủ tục hồ sơ: Sau khi tiếp nhận hồ sơ, lãnh đạo Chi nhánh giao cho cán bộ kiểm tra thẩm định hồ sơ và nhận thấy đủ điều kiện. Ngày 22/11/2019, Chi nhánh lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển sang Chi cục thuế khu vực I đến ngày 26/11/2016 Chi cục thuế ban hành thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và nộp lệ phí trước bạ. Sau khi có thông báo của Chi cục thuế khu vực I, Chi nhánh chuyển hồ sơ lên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; sau khi thẩm định đủ điều kiện đã chuyển lại và Chi nhánh đã in chỉnh lý nội dung tặng cho tại trang 04 Giấy CNQSD đất và trả kết quả.

Qua kiểm tra Chi nhánh nhận thấy hồ sơ đầy đủ, đúng quy định theo thủ tục hành chính số 33, Quyết định Số: 504/QĐ-UBND ngày 23/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn, về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Về nội dung hồ sơ: Qua thẩm định Chi nhánh nhận thấy thông tin thửa đất và thông tin chủ sử dụng đất ghi trong Hợp đồng và các giấy tờ khác có liên quan trong hồ sơ đầy đủ, đúng quy định, có chữ ký các bên, có chữ ký và đóng dấu xác nhận của UBND xã, do vậy Chi nhánh khẳng định hồ sơ tặng, cho giữa ông Sầm Văn B và bà Dương Thị H tặng, cho ông Sầm Văn D và bà Hoàng Thị T đủ điều kiện, đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N Việt Nam trình bày:

Ngày 21/4/2020, Ngân hàng đã ký Hợp đồng tín dụng số: 8414-LAV-202000956 với bà Hoàng Thị T (đại diện hộ gia đình) và đã cấp tín dụng theo Giấy nhận nợ số: 8414-LDS-202205136 ngày 25/8/2022, số tiền vay 200.000.000 đồng; lãi suất 12%/năm; thời hạn vay là 36 tháng; hạn trả cuối cùng 25/8/2025; Kỳ trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 25 tháng cuối quý; Mục đích sử dụng tiền vay: Sửa chữa nhà ở. Khoản vay có bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 8414-LCP-202000292 ngày 21/4/2020 giữa Ngân hàng với bà Hoàng Thị T và ông Sầm Văn D bằng 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BK 201776, số vào sổ CH 03278; số BV 574387, số vào sổ CH 01995 và số BV 574388, số vào sổ: CH 01996.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Tính đến ngày 14/9/2022, dư nợ khoản vay 200.000.000 đồng, khách hàng vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ nộp gốc, lãi đúng theo thỏa thuận đã ký trong Hợp đồng tín dụng số 8414-LAW-202000956 ngày 21/4/2020, Hợp đồng thế chấp số 8414-LCP-202000292 ngày 21/04/2020 và chưa đến hạn thanh toán khoản vay nên Ngân hàng không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với hai hợp đồng trên. Trường hợp, chị Hoàng Thị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn:

Ngày 20/11/2019, vợ chồng ông Sầm Văn B, bà Dương Thị H yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K (nay là xã T) thực hiện chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 08 thửa đất cho anh Sầm Văn D, con chị Hoàng Thị T. Ủy ban nhân dân xã T đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật; tại thời điểm yêu cầu chứng thực và ký kết hợp đồng các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm pháp luật về nội dung hợp đồng, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng và quyền chuyển sở hữu hợp pháp đối với tài sản. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng, UBND xã không nhận được bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền. Nên Hợp đồng được chứng thực số 41/2019 quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 20/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Thửa số 114 diện tích 402m², thửa 115 diện tích 404m², thửa 108 diện tích 164m², thửa 136 diện tích 108m², 122 diện tích 47m² - Tờ bản đồ số 26 tại thôn M, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Thửa 57 diện tích 9009m² - Tờ bản đồ số 51 tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Thửa 168 diện tích 248m², thửa 192 diện tích 785m² - Tờ bản đồ số 35 tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Tất cả các thửa trên đều đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Sầm Văn B và bà Dương Thị H; tại trang 04 của 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên có nội dung chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H “ 26/11/2019. *Tặng cho Quyền sử dụng đất cho hộ ông Sầm Văn D,... và bà Hoàng Thị T, ...; Hồ sơ số 003177.TA.004*”. Tổng giá trị các thửa đất là 1.278.954 đồng, tài sản trên đất trị giá 110.509.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Hội đồng xét xử tại phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đều đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 124, 132 Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Sầm Văn B, bà Dương Thị H với ông Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T là vô hiệu. Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu các đương sự ông B, bà H, anh D, chị T khôi phục lại quyền quản lý sử dụng 08 thửa đất (gồm thửa 108, 114, 115, 122, 136 tờ bản đồ số 26; thửa số 168, 192 tờ bản đồ số 35; thửa số 57 tờ bản đồ số 51) như tình trạng ban đầu trước khi tặng cho; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H làm thủ tục điều chỉnh biên động đối với các thửa đất trên tương ứng theo phán quyết của Tòa án. Ghi nhận việc bà Lê Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Bà Lê Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bị đơn bà Dương Thị H, cư trú tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; việc tặng cho, chỉnh lý biên động được thực hiện tại địa bàn huyện H nên xác định vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đây là phiên tòa mở lần thứ hai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Sầm Văn B, anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H là ông Hoàng Văn Đ, của UBND xã T là ông Vi Văn V, người được ủy quyền lại của Ngân hàng N Việt Nam là bà Trịnh Thị Thu N đều có văn bản trình bày ý kiến, quan điểm và đều có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên, theo quy định tại các Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về phạm vi giải quyết: Sau khi có đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý vụ án thì tại biên bản làm việc ngày 26/8/2022, nguyên đơn có trình bày bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu đó là khôi phục lại tình trạng ban đầu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sầm Văn B và bà Dương Thị H tiếp tục có quyền quản lý, sử dụng. Yêu cầu này được đưa ra trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp và tiếp cận, công khai chứng cứ đồng, hơn nữa đây là nội dung tất yếu của việc đề nghị tuyên bố Hợp

đồng tặng cho vô hiệu nên được xem xét đồng thời với yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[4] Về yêu cầu khởi kiện: Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã thụ lý, giải quyết và xét xử sơ thẩm vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị H và bà Dương Thị H vào ngày 27/9/2019, tuyên buộc bà Dương Thị H phải thanh toán cho bà Lê Thị H tổng số tiền 565.000.000 đồng. Ngay sau khi xét xử sơ thẩm, bà Dương Thị H đã làm đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn thụ lý, giải quyết; tuy nhiên trước ngày xét xử phúc thẩm (25/11/2019) đúng 05 ngày, tức là ngày 20/11/2019 UBND xã Thiện T đã chứng thực số 41/2019, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD việc bà Dương Thị H và chồng là ông Sầm Văn B ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 08 thửa đất (gồm thửa số 114, 136, 108, 122, 115 – Tờ bản đồ số 26; Thửa 168, 192 – Tờ bản đồ số 35; Thửa 57 – Tờ bản đồ số 51) cho vợ chồng anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T. Ngày 25/11/2019, TAND tỉnh Lạng Sơn xét xử tuyên buộc bà Dương Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền 550.000.000 đồng, bản án có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án và ngày 26/11/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã thực hiện việc chỉnh lý vào trang 04 của 03 Giấy chứng nhận chuyển quyền quản lý, sử dụng đất từ bà Dương Thị H và ông Sầm Văn B sang cho anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T.

[5] Về mặt trình tự thời gian, có căn cứ khẳng định bà Dương Thị H là người biết rất rõ về việc mình đã vay tài sản của bà Lê Thị H và phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo bản án sơ thẩm đã tuyên xử nhưng vẫn cố ý thực hiện việc tặng cho tài sản cho vợ chồng con trai, không cung cấp đầy đủ thông tin về quyền tài sản cho Ủy ban nhân dân xã và Chi nhánh văn phòng đăng ký nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, dẫn đến việc chỉnh lý biên động được thực hiện sau ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay nên việc lập hợp đồng tặng cho, về mặt ý thức chủ quan của bà Dương Thị H được xác định là tặng cho giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền ần đầu phía sau giao dịch dân sự.

[6] Việc bà Dương Thị H và UBND xã T trình bày trong quá trình làm thủ tục tặng cho và chứng thực hợp đồng tặng cho không nhận được bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền là đúng thực tế vì đến khi xét xử phúc thẩm xong và bản án có hiệu lực pháp luật và Lê Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nhưng bà Dương Thị H không tự nguyện thi hành án nên bà Lê Thị H yêu cầu kê biên tài sản của bà Dương Thị H, khi đó mới phát hiện việc vợ chồng bà Dương Thị H có hành vi tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T. Mặt khác, ngày 25/11/2019, bà H có mặt tại phiên tòa xét xử phúc thẩm và biết được nghĩa vụ trả nợ theo bản án phúc thẩm có hiệu lực ngay nhưng cố tình không có ý kiến, thông báo về việc dừng thủ tục tặng

cho với cơ quan có thẩm quyền mà tiếp tục để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý vào ngày 26/11/2019.

[7] Về nguồn gốc 05 thửa vợ chồng bà xác định tặng cho là của ông Tô Hải S và bà Lương Thị V cho con trai bà từ bé; ông bà có con nhưng đi làm ăn xa hết không có người trông nom lúc về già nên ông bà nhận vợ chồng bà làm con nuôi. Do con bà còn nhỏ nên vợ chồng bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ con trai, đến khi anh Sầm Văn D trưởng thành vợ chồng bà làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh Sầm Văn D để vợ chồng làm ăn. Chị Hoàng Thị T cũng trình bày, do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên bố mẹ chồng đã tặng cho vợ chồng chị 08 thửa đất. Đây là đều là lời tự trình bày và các đương sự đều không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh. Thực tế, tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Sầm Văn B và bà Dương Thị H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp từ ngày 19/11/2013 và ngày 30/6/2014. Tại thời điểm năm 2013, anh Sầm Văn D đã trưởng thành 21 tuổi, hoàn toàn có thể đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải như bà Dương Thị H trình bày do anh D còn nhỏ nên vợ chồng bà đứng hộ tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Việc bà Dương Thị H cho rằng, vợ chồng bà chỉ cho 05 thửa đất gồm các thửa 115, 114, 108, 122, 136 cho anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T nhưng không biết tại sao Hợp đồng tặng cho lại thể hiện là 8 thửa đất. Xét thấy, Tại Điều 2 Hợp đồng có ghi *“1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nên tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho...”* và trước khi ký kết hai bên đều đã được đọc kỹ các điều khoản trong hợp đồng; Hợp đồng đã được UBND xã Thiện Tân chứng thực đúng theo quy định của pháp luật, nên việc bà H trình bày vợ chồng bà chỉ được tặng cho 05 thửa đất là không có căn cứ.

[9] Theo Hợp đồng tặng cho, các thửa đất có địa chỉ tại thôn M, xã T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định xác định 8 thửa đất trong hợp đồng tặng cho có địa chỉ ở hai nơi, cụ thể: Thửa 114, 115, 108, 136, 122 địa chỉ tại thôn M, xã K (nay là T), huyện H, tỉnh Lạng Sơn, thửa 57, 168, 192 địa chỉ tại thôn L, xã K (nay là T), huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

[10] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã T chứng thực số 41/2019, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GĐ ngày 20/11/2019 giữa ông Sầm Văn B, bà Dương Thị H với anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T vô hiệu do giả tạo trong giao dịch nhằm né tránh việc thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng theo quy định của pháp luật.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho đương sự. Nguyên đơn bà Dương Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T, Ngân hàng N Việt Nam không yêu cầu giải quyết; ông Sầm Văn B, anh Sầm Văn D trong quá trình giải quyết vụ án không hợp tác nên không có văn bản ý kiến. Yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận tức là khôi phục lại toàn bộ quyền quản lý, sử dụng 08 thửa đất cho ông Sầm Văn B và bà Dương Thị H để đảm bảo cho việc thực hiện quyền yêu cầu thi hành bản án đã có hiệu lực pháp luật thi hành là thực tế và đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật đất đai nên cần được chấp nhận.

[12] Đối với khoản vay của bà Hoàng Thị T, phía Ngân hàng khẳng định khách hàng vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ nộp gốc, lãi đúng theo thỏa thuận đã ký trong Hợp đồng tín dụng số 8414-LAW-202000956 ngày 21/4/2020, Hợp đồng thế chấp số 8414-LCP-202000292 ngày 21/04/2020 và chưa hết hạn thanh toán khoản vay và Ngân hàng không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với hai hợp đồng trên nên Hội đồng xét xử không xem xét trong cùng vụ án này. Trường hợp, chị Hoàng Thị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã ký kết theo thỏa thuận thì Ngân hàng vẫn có quyền khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án khác. Xác định việc Ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên theo quy định pháp luật được quyền đề nghị ưu tiên thanh toán nghĩa vụ; hơn nữa Theo kết quả định giá xác định tổng trị giá đất là 1.278.954 đồng trong khi nghĩa vụ liên quan đến khoản vay của ngân hàng chỉ là 200.000.000 đồng nên trong trường hợp phải xử lý tài sản, quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng có căn cứ bảo đảm.

[13] Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính, hướng dẫn tại phần II mục 1 có đoạn như sau: “Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản: *“Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này...”*; khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: *“Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này”*.

[14] Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử

lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để đảm bảo quyền lợi bên nhận thế chấp ngay tình. Cho nên, trường hợp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 và đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp không vô hiệu. Ngân hàng có quyền yêu cầu khởi kiện chị Hoàng Thị T thành một vụ án dân sự mới để giải quyết khoản nợ vay và tài sản thế chấp theo quy định.

[15] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là người nộp tiền tạm ứng để chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 4.700.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; vì vậy, căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên cần tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự, ghi nhận sự tự nguyện.

[16] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định tại Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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.

[17] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành và tham gia tố tụng là đúng thực tế, phù hợp với tài liệu thu thập trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa. Đối với quan điểm về việc đề nghị giải quyết nội dung vụ án; đại diện Viện kiểm sát đã đưa ra được các nhận định, đánh giá chứng cứ, căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với đường lối, định hướng giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[18] Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 124, 131, 132, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố “HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” được lập giữa bên tặng cho là bà Dương Thị H, ông Sầm Văn B với bên được tặng cho là anh Sầm Văn D, chị Hoàng Thị T (không có tài sản gắn liền với đất) và chứng thực số 41/2019 quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 20/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã K (nay là xã T), huyện H, tỉnh Lạng Sơn là vô hiệu.

Khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Lạng Sơn, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật thi hành của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động quyền quản lý, sử dụng đất (Đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BV 574387, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01995 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 19/11/2013 gồm các thửa đất số 114, 136, 57 - Tờ bản đồ số 26, 51; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BV 574388, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01996 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 19/11/2013 gồm các thửa đất số 108, 122, 168, 192 - Tờ bản đồ số 26, 35; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BK 201776, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03278 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 30/6/2014 thửa đất số 115 - Tờ bản đồ số 26) cho ông Sầm Văn B, bà Dương Thị H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng.

Ghi nhận việc nguyên đơn bà Lê Thị H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 4.700.000đ (bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng); xác nhận đã thi hành đủ.

3. Án phí.

- Bị đơn bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn bà Lê Thị H không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0004300 ngày 23/6/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo

phần Bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại điều 6, 7, 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 Lạng Sơn;
- VKSND H. Hữu Lũng;
- Chi cục THADS H. H;
- Các đương sự:;
- Lưu: Tòa, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Mạnh Cường.