

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 188/2021/DS-PT
Ngày: 28-5-2021
“V/v yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lê Minh Tuấn.

2. Ông Nguyễn Văn Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hoàng Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc “yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Toà án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 153/2021/QĐ-PT ngày 24/5/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 235/107 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P 7, Q 3, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1976.

- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Số 291 Trần Phú, P 8, Q 5, Thành phố HCM.

Bị đơn:

1. Chị Võ Kim C, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp Long Thạnh, xã LT, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền bà C: Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1965.
Địa chỉ: Số 68 đường Hàn Hải Nguyên, P 8, Q 11, Thành phố HCM.

2. Bà Giang Bích L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp Long Thạnh, xã LT, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền bà L: Ông Võ Hòa T4, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp 6, xã Nhứt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh LA.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thế P1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp Phú Ân, xã PL, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền ông P1: Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 68 đường Hàn Hải Nguyên, P 8, Q 11, Thành phố HCM.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Bích T1 – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Chị Võ Kim C và bà Giang Bích L.

(Bà T, ông T2, ông T4 có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/7/2020, đơn sửa đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27/7/2020, ngày 01/8/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Bích T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị H trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Giang Bích L và chị Võ Kim C, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9670, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T giữa bà Võ Kim C với bà Giang Bích L. Đề nghị Tòa án nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì xem xét hủy, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Giang Bích L theo quy định của pháp luật.

Lý do khởi kiện: Việc tặng cho tài sản giữa chị C và bà L xảy ra trong thời gian đất còn tranh chấp. Đồng thời, việc tặng cho trên là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản. Theo bản án dân sự phúc thẩm số 313/2020/DS-PT ngày 04-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh LA thì bà Võ Kim C có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.740.000.000 đồng. Đây là số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc do bà C vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2017. Theo hợp đồng đặt cọc này, chị C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 539, tờ bản đồ số 19, tại ấp Long Thạnh, xã LT, huyện CG, tỉnh LA. Do chị C không thực hiện được nên ngày 28/11/2018, bà H đã nộp đơn khởi kiện chị C, yêu cầu chị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 539. Trong quá trình Tòa án giải quyết, phía chị C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà H đã rút yêu cầu này và thay đổi bằng yêu cầu

trả cọc, phạt cọc với số tiền 1.740.000.000 đồng. Ngày 29/5/2020, Tòa án nhân dân huyện CG xét xử sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Phía bà C kháng cáo, đến ngày 04/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh LA xét xử phúc thẩm, tuyên y án sơ thẩm. Trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án, tức là đất còn đang tranh chấp chưa giải quyết xong thì chị C tặng cho đất cho bà L là không đúng. Do đó, bà đại diện bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu.

Ông Nguyễn Minh T2 cùng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà T, không bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh T3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Võ Kim C trình bày: Chị Võ Kim C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Lý do là việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 539 giữa bà C, ông P1 với bà L là hoàn toàn đúng pháp luật. Việc tặng cho giữa bà C và bà L là căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện CG. Theo biên bản này thì bà H đã rút yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi nên đây không phải là đất tranh chấp đất. Hơn nữa, giữa bà C và bà H cũng chỉ mới ký kết hợp đồng đặt cọc chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc xác lập hợp đồng tặng cho diễn ra trước khi bản án sơ thẩm và phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nên không coi là tẩu tán tài sản theo Luật thi hành án và Thông tư số 14 năm 2010 hướng dẫn về thi hành án. Mặt khác, trong thời gian vừa qua, chị C cũng có thiện chí thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo bản án dân sự phúc thẩm số 313/2020/DS-PT ngày 04-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh LA nhưng không gặp được bà H để thương lượng được kéo dài đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 01-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124 Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Kim C – ông Nguyễn Thế P1 với bà Giang Bích L, số công chứng 9670, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1, ngày 17/4/2020, đối với thửa đất 539, tờ bản đồ số 19, diện tích 974m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc ấp Tân Điền, xã LT, huyện CG, tỉnh LA.

Về án phí: Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H là 300.000 đồng theo Phiếu thu số 0002539 ngày 27/7/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

Bà Võ Kim C và bà Giang Bích L liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 11/3/2021, chị Võ Kim C và bà Giang Bích L kháng cáo yêu cầu toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: Không chấp nhận kết quả xét xử, Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Võ Kim C và Giang Bích L (hợp đồng số công chứng 9670, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2020), trong khi hợp đồng tặng cho là hợp pháp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Sửa bản án sơ thẩm ngày 01/3/2021 của Tòa án huyện CG theo hướng bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Võ Kim C và bà Giang Bích L; Hủy bỏ quyết định 21/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Võ Hòa T4 là người đại diện theo ủy quyền của bà Giang Bích L tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng hình thức cấm chuyển dịch với những lý do sau:

+ Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Võ Kim C với bà Giang Bích L thực chất là việc chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà L. Vì trước đây ông Võ Tấn T5 và bà Giang Bích L là vợ chồng nhưng ly hôn, không phân chia tài sản mà hai người thống nhất tặng cho con ruột là bà C phần đất trên. Sau này, bà L và ông T5 quay lại chung sống với nhau nên chị C chuyển trả quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L. Do đó, việc xác lập giao dịch dân sự tặng cho không nhằm mục đích tẩu tán tài sản như phía nguyên đơn trình bày.

+ Việc tranh chấp giữa bà H và chị C trước đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H cũng chỉ đặt cọc cho chị C một số tiền thì không thể buộc chị C chuyển nhượng đất cho bà H nên đối tượng là quyền sử dụng đất trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc trước đây không phải là đối tượng tranh chấp. Do đó, chị C chuyển quyền cho bà L là hợp pháp.

+ Vào thời điểm chuyển quyền (ngày 17/4/2019) cho bà L, thửa đất số 539 nêu trên không bị ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

+ Chị C cũng đã thể hiện ý chí trong việc thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 313/2020/DS-PT nêu trên bằng cách để bà L nộp thay cho chị C số tiền 800.000.000 đồng để thi hành án nhưng phía bà H không đồng ý nhận nên cơ quan thi hành án trả lại.

+ Nguyên đơn cho rằng chị C không còn tài sản nào thi hành án, thửa đất số 539 nêu trên là tài sản duy nhất theo xác minh của cơ quan thi hành án là ý chí

chủ quan của phía nguyên đơn. Bởi lẽ chị C đang sinh sống cùng chồng ở tỉnh Đồng Nai mà cơ quan thi hành án mới chỉ xác minh tại nơi đăng ký thường trú của chị C là không chính xác.

+ Giao dịch dân sự giữa chị C và bà L không vi phạm điều cấm của pháp luật vì phần đất trên không có tranh chấp, các bên chỉ xác lập hợp đồng đặt cọc, không xác lập hợp đồng chuyển nhượng nên không thể tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho rằng quyền sử dụng đất là đối tượng tranh chấp.

- Bà Huỳnh Thị Bích T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Việc tranh chấp giữa bà H và chị C trước đây chưa biết kết quả giải quyết như thế nào mà chị C đã thực hiện việc tặng cho tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất cho bà Giang Bích L; bị đơn Võ Kim C trực tiếp nhận tiền cọc của bà H nhưng không tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng đất cho bà H mà cố tình làm cho mình không còn tài sản bằng việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L; theo xác nhận của cơ quan thi hành án thì chị C không còn tài sản nào khác; việc tặng cho quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật vì việc tặng cho diễn ra trước ngày xét xử sơ thẩm (bà H có tranh chấp yêu cầu chị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nên đất là đối tượng tranh chấp. Về ý chí thì chị C biết rõ hoặc tuyên đoán được rằng sẽ bị phạt cọc hoặc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên cố tình thực hiện việc tặng quyền sử dụng đất là tài sản duy nhất cho bà L. Mặt khác, trong các lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm thì người đại diện cho chị C đều thể hiện là tặng cho đất bà L là để khấu trừ khoản nợ mà chị C nợ bà L, nay đại diện cho bà L cho rằng tặng cho là để chuyển trả quyền sử dụng đất là có mâu thuẫn. Vì vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị C và bà L là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu giao dịch tặng cho này; đồng thời phía chị C, bà L yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng vì nếu hủy bỏ thì bà L sẽ tiến hành chuyển quyền sử dụng đất cho người khác, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của bà H.

- Ông Nguyễn Minh T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Bị đơn biết rõ sẽ phải trả cọc, phạt cọc và chỉ có tài sản duy nhất là thửa đất số 539 nêu trên mà vẫn thực hiện việc tặng cho là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Điều này đã vi phạm khoản 4 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự; đồng thời chị C xác lập hợp đồng tặng cho là hợp đồng đơn vụ, không mang tính đền bù, thể hiện ý chí đơn phương của chị C nhằm chạy tài sản duy nhất, không thực hiện nghĩa vụ thi hành án với bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Bà H cho rằng bà C tặng cho bà L thửa đất số 539, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã LT, huyện CG, tỉnh LA là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc cho bà H, vì khi nhận tiền đặt cọc của bà H, bà C phải có trách nhiệm chuyển nhượng thửa đất 539 cho bà H theo đúng thỏa thuận, việc bà C không chuyển nhượng thửa đất này cho bà H được là lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà C. Quá trình bà H khởi kiện yêu cầu bà C trả cọc và phạt cọc thì bà C tặng cho mẹ ruột là bà L thửa đất 539 trong khi bà C lại hoàn toàn không có khả năng trả cọc và phạt cọc cho bà H. Theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 21/01/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện CG (bức lục 112) thì bà C không còn tài sản nào khác ngoài thửa đất nêu trên để thi hành án, nên việc tặng cho nêu trên là có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Do đó, bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Võ Kim C, ông Nguyễn Thế P1 với bà Giang Bích L là có căn cứ. Đồng thời, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà C, bà L về việc hủy bỏ quyết định về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Kim C, Giang Bích L, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Chị Võ Kim C và bà Giang Bích L kháng cáo hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Bích T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà T1.

[1.3] Theo 02 Giấy ủy quyền do Văn phòng Công chứng Đàm Sen chứng nhận số 00028943 và số 00028944, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 29/10/2020 thể hiện vợ chồng chị Võ Kim C, anh Nguyễn Thế P1 và bà Giang Bích L ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T3. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông T3 đại diện theo ủy quyền cho cả bà L và chị C là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bởi lẽ chị C là người tặng cho quyền sử dụng đất, bà L là người nhận tặng cho có quyền lợi đối lập. Tuy nhiên, tại Đơn hủy bỏ văn bản ủy quyền ngày 21/5/2021 của bà Giang Bích L thể hiện không còn ủy quyền cho ông T3, đồng thời xác lập Giấy ủy quyền do Văn phòng Công chứng Hồ Thị Hồng Linh chứng nhận số 180, quyền số 01 SCT/CK, ĐC ngày 26/5/2021 thể hiện bà L đã ủy quyền cho ông Võ Hòa T4 nên không cần thiết phải xem xét hủy án trong trường hợp này. Như vậy, ông T3 được xác định là người đại diện theo ủy quyền của chị C, anh P1 nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Ông T5 là cha ruột của chị C cũng xác nhận là chị C cũng đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án 02 lần nhưng do bận công việc nên không tới tham gia phiên tòa; đồng thời cũng cung cấp thông tin là chị C hủy bỏ việc ủy quyền cho ông T3. Điều này phù hợp với đơn

yêu cầu xét xử vắng mặt của chị C có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã LT, huyện CG ngày 19/5/2021 gửi đến Tòa án cấp phúc thẩm. Vì vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của chị C và xét thấy kháng cáo của chị C liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của chị C mà xem xét giải quyết cùng với kháng cáo của bà L trong vụ án.

[1.4] Ông Võ Tấn T5 khai tại phiên tòa rằng, trước đây ông là chồng hợp pháp của bà Giang Bích L nhưng đã ly hôn với bà L; đồng thời khẳng định việc chị C tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L không liên quan đến ông. Điều này cũng phù hợp với văn bản của ông T5 gửi đến Tòa án cấp phúc thẩm có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã LT, huyện CG ngày 19/5/2021. Do đó, không cần thiết phải xác định ông T5 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời không có đương sự nào trong vụ án yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 110369, số vào sổ CS07454 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp ngày 06/12/2016 cho chị Võ Kim C đứng tên thửa đất số 539, tờ bản đồ số 19, diện tích 974m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã LT, huyện CG, tỉnh LA.

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T1 chứng nhận số 9670, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 thể hiện chị Võ Kim C và anh Nguyễn Thế P1 tặng cho bà Giang Bích L phần đất nêu trên.

[2.2] Vào ngày 05/10/2017, chị Võ Kim C xác lập “Hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị H và đã nhận cọc của bà H số tiền 580.000.000 đồng. Sau đó, các bên xảy ra tranh chấp, bà H khởi kiện chị C đến Tòa án và Tòa án nhân dân huyện CG thụ lý vụ án số 188/2019/TLST-DS ngày 26/6/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, trong đó nguyên đơn Nguyễn Thị H có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Như vậy, thửa đất số 539, tờ bản đồ số 19 nêu trên là đối tượng tranh chấp do Tòa án đang giải quyết tại thời điểm đó. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện cho bà L cho rằng trong vụ án số 188/2019/TLST-DS nêu trên bà H đã rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/8/2019. Tuy nhiên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DSST ngày 29-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện CG có nhận định “...*Tại phiên tòa đại diện cho bà H rút phần yêu cầu chị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 539 cho bà H nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu chị C phải tiếp tục chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 539, tờ bản đồ số 19, diện tích 974m²...*” và tại quyết định của bản án này có nội dung “...*Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chị Võ Thị C tiếp tục chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 539, tờ bản đồ số*

19, diện tích 974m² đất tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã LT, huyện CG, tỉnh LA”. Vào ngày 08/6/2020, chị Võ Kim C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị C chỉ đồng ý hoàn trả cho bà nguyên đơn 580.000.000 đồng, hỗ trợ thêm cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc với số tiền 1.160.000.000 đồng.

Tại khoản 2 Điều 282 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định “Bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm hoặc những phần bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị”. Vì vậy, phần “...Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chị Võ Thị C tiếp tục chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 539...” của bản án 32/2020/DSST ngày 29-5-2020 nêu trên có hiệu lực pháp luật vào ngày 30/6/2020. Do đó, chị C xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 17/4/2020 là trong thời gian phần đất nêu trên đang tranh chấp, đã vi phạm Điều 188 Luật Đất đai năm 2013:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

.....”

[2.3] Mặt khác, theo “Hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/10/2017, chị C đã nhận tiền cọc của bà H là 580.000.000 đồng nên biết rõ hoặc là chuyển nhượng cho bà H phần nêu trên hoặc là phải trả lại ít nhất số tiền đã nhận cọc và chị C không còn tài sản nào khác (theo biên bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG) nhưng vẫn cố tình thực hiện việc tặng cho mẹ ruột chị C là bà Giang Bích L phần đất nêu trên là nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trong tương lai mà chị C ý thức rõ ràng rằng là phải thực hiện.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T4 đại diện cho bà L cho rằng việc chuyển quyền sử dụng đất từ chị C sang bà L là việc chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà L không nhằm tẩu tán tài sản vì trước đây vợ chồng bà L, ông T tặng cho chị C phần đất thuộc thửa 539 nêu trên nay bà L, ông T5 quay về chung sống lại với nhau nên chị C chuyển trả đất lại. Lời tranh luận này của ông T4 là không có cơ sở, không tài liệu nào chứng minh là khi bà L, ông T5 ly hôn thì tặng cho chị C phần đất nêu trên với điều kiện khi bà L, ông T5 quay lại chung sống với nhau thì chị C có trách nhiệm chuyển trả lại đất. Mặt khác, lời tranh luận của ông T4 mâu thuẫn với lời trình bày của ông T3 là việc tặng cho đất bà L là để khấu trừ khoản nợ mà chị C nợ bà L.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh T3 là người đại diện của bà L thừa nhận rằng chị C còn thiếu nợ bà L số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng vì là mẹ con ruột nên giữa bà L và chị C không có xác lập giấy tờ nhưng bà L không có đơn khởi kiện chị C đến tranh chấp số

tiền mà đã cho chị C mượn nếu trường hợp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên bị tuyên là vô hiệu. Hơn nữa, trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không nêu điều kiện là tặng cho bà L thừa đất để cân trừ nợ mà chị C nợ bà L như bà L trình bày.

Do đó có đủ cơ sở khẳng định rằng, việc chị Võ Kim C xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà Giang Bích L phần đất nêu trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà Nguyễn Thị H theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự này vô hiệu. Vì vậy, việc yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của chị Võ Kim C và bà Giang Bích L cũng không có cơ sở mà cần giữ nguyên quyết định về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của chị Võ Kim C và bà Giang Bích L là hoàn toàn không có cơ sở; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Võ Kim C và bà Giang Bích L phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Võ Kim C và bà Giang Bích L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 01-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124 Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

[2] Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Kim C – ông Nguyễn Thế P1 với bà Giang Bích L, số công chứng 9670, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1, ngày 17/4/2020, đối với thửa đất 539, tờ bản đồ số 19, diện tích 974m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc ấp Tân Điền, xã LT, huyện CG, tỉnh LA.

[3] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 21/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H là 300.000 đồng theo Phiếu thu số 0002539 ngày 27/7/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

[4.2] Buộc chị Võ Kim C và bà Giang Bích L liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Buộc chị Võ Kim C và bà Giang Bích L mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà chị C và bà L đã nộp theo biên lai thu số 0008355 và số 0008354 cùng ngày 11/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh