

Bản án số: 314/2020/DS-ST

Ngày: 28-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Văn Tâm

2. Bà Phan Thị Bé

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tố Hồng - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 550/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 259/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Ngọc L

Địa chỉ: 47/22 L, phường Tr, Quận 9.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1980

Địa chỉ: 215/37 tổ 20, KP L1, phường L3, Quận 9.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1981

Địa chỉ: 215/37 tổ 20, Kp L1, phường 2, Quận 9.

- Cháu Nguyễn Trần Nam K, sinh năm 2006

( Có ông S và bà H là đại diện theo pháp luật)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1944

- Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1982

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976

- Bà Trần Thị Kim H1, sinh năm 1977

- Anh Nguyễn Nhựt H2, sinh năm 1999

- Cháu Nguyễn Anh M1, sinh năm 2007

(Có ông D và bà H2 là đại diện theo pháp luật)

- Bà Nguyễn Thị Hồng L4, sinh năm 1977

- Ông Vũ Văn L5

- Cháu Vũ Thị Hồng Ph, sinh năm 2009

(Có ông L5 và bà L4 là đại diện theo pháp luật)

- Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1968

- Bà Trần Thị Ngọc A

- Chị Nguyễn Thị Thanh H3

- Anh Nguyễn Văn C

- Cháu Trần Nguyễn Hoài Ph1 và Nguyễn Thanh Th

(Có anh C và chị H3 là đại diện theo pháp luật)

Cùng địa chỉ: 213 LX, KP 4, phường TN, Quận 9.

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970

- Chị Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1990

- Anh Nguyễn Thành Tr1, sinh năm 1995

- Chị Thích Mỹ H5, sinh năm 1994

- Cháu Nguyễn Bảo Kh, sinh năm 2016 (có anh Tr1 và chị H5 là đại diện theo pháp luật)

Cùng địa chỉ: 4/13C LX, KP 4, phường TN, Quận 9.

- Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 Thống Nhất, phường B, quận Thủ Đức.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ Th1- Trưởng Phòng Công chứng số 3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 01/3/2017 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Ngọc L trình bày:

Tháng 8/2014, bà có nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H tại Tòa án nhân dân Quận 9 để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S và bà H trả cho bà số nợ 195.000.000 đồng. Kèm theo đơn khởi kiện bà có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản nhà đất số 213 LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9. Tòa án nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định 213/2014/QĐ-BPKCTT ngày 10/9/2014 về việc phong tỏa tài sản nhà đất trên.

Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án ban hành Quyết định số 303/2014/QĐ-BPKCTT ngày 26/12/2014, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên. Bà khiếu nại, Chánh án Tòa án nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/2015/QĐ-KN ngày 09/01/2015, không chấp nhận đơn khiếu nại của bà L.

Ngày 02/5/2015, bà tiếp tục yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 9 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 592, tờ bản đồ 50, phường TN, Quận 9. Ngày 07/5/2015, bà L nhận thông báo của Tòa án nhân dân Q. 9, về việc không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà L.

Ngày 15/6/2015, tại Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Thanh S lập Hợp đồng số 17620 tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 592, tờ bản đồ 50, phường TN, Quận 9 cho bà Nguyễn Thị Thanh M.

Ngày 14/9/2015, Tòa án nhân dân Quận 9 xét xử vụ án. Tại Bản án số 307/2015/DS-ST ngày 14/9/2015, tuyên buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H phải trả cho bà số tiền 195.000.000 đồng. Khi án có hiệu lực thi hành, bà yêu cầu thi hành án. Tại Biên bản làm việc ngày 21/02/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9 xác định người bị thi hành án ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H không có tài sản để thi hành.

Ông S có tài sản duy nhất là nhà đất tại 213 LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9. Ông S không bán nhà đất trên để trả nợ cho bà mà lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh M là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, né tránh trách nhiệm Thi hành án. Bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M được Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/6/2015 đối với quyền sử dụng 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 592 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015.

Ngày 27/02/2020, bà có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M được Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/6/2015 nêu trên là vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

*Bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:* Cha ông tên Nguyễn Văn Kh1 (chết năm 2014) mẹ ông tên Nguyễn Thị T. Ngày 19/4/2004 cha mẹ ông được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho căn nhà số 213 (số cũ 14/226) khu phố 4, phường TN, Quận 9, vào sổ hồ sơ gốc số 1887/2004 ngày 19/4/2004. Năm 2005, cha mẹ ông cho anh của ông tên Nguyễn Văn D 42,10m<sup>2</sup>. Đến năm 2012 cha mẹ ông cho ông và em của ông tên Nguyễn Thị Thanh M nhà đất số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9, diện tích xây dựng 72,5m<sup>2</sup>, diện tích đất 173,45m<sup>2</sup> nhưng quá trình làm giấy tờ khó khăn, đi lại nhiều lần nên em gái ông để cho ông đứng tên đăng bộ ngày 24/7/2012. Năm 2014, ông đã chuyển nhượng một phần căn nhà số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Phương L7 diện tích xây dựng 42,1m<sup>2</sup>, diện tích đất 72,5m<sup>2</sup>, việc chuyển nhượng đã hoàn tất đăng bộ sang tên cho bà L7 vào ngày 03/6/2015. Phần diện tích còn lại là của bà M, nên ngày 15/6/2015 tại Phòng công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh ông đã lập hợp đồng số 17620 tặng cho quyền sử dụng đất, diện tích 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 592, tờ bản đồ số 50 phường TN, Quận 9 cho em ông tên Nguyễn Thị Thanh M. Trên thực tế phần đất này hiện nay có gia đình ông gồm mẹ, em gái và hai anh của ông tên Nguyễn Văn Dg và Nguyễn Văn

N và chị Nguyễn Thị Hồng L4 đang ở. Do đó, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

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

Bà Nguyễn Thị Thanh M, bà Nguyễn Thị T thống nhất với nội dung trình bày với ông Nguyễn Thanh S, không chấp nhận yêu cầu của bà L.

Bà Trần Thị Thu H trình bày: Ngày 19/4/2004 cha mẹ chồng bà được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào sổ hồ sơ gốc số 1887/2004 ngày 19/4/2004. Cha mẹ chồng bà cho anh chồng bà tên Nguyễn Văn D 42,10m<sup>2</sup>. Năm 2012 cha, mẹ chồng bà có cho chồng bà tên Nguyễn Thanh S và em chồng tên Nguyễn Thị Thanh M nhà đất số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9, diện tích xây dựng 72,5m<sup>2</sup>, diện tích đất 173,45m<sup>2</sup> nhưng em chồng bà để cho chồng bà đứng tên đăng bộ ngày 24/7/2012. Năm 2014 chồng bà đã chuyển nhượng một phần căn nhà số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9 cho bà Lê Thị Phương L7. Phần diện tích còn lại là của em chồng bà, ngày 15/6/2015 tại Phòng công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chồng bà đã lập hợp đồng số 17620 tặng cho quyền sử dụng đất, diện tích 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 592, tờ bản đồ số 50 phường TN, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này là cha mẹ cho riêng chồng bà, bà không có liên quan gì. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn N trình bày: Năm 2006, cha mẹ ông là Nguyễn Văn Kh1 và Nguyễn Thị Tcó cho gia đình ông miếng đất diện tích khoảng 30m<sup>2</sup> tại 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9 để cất nhà ở ổn định đến nay. Do diện tích nhỏ nên không thể tách sổ riêng cho gia đình ông được. Năm 2012, cha mẹ ông có cho em trai ông là Nguyễn Thanh S phần nhà, đất có diện tích 72,5m<sup>2</sup>, và cho em gái ông phần đất phía sau nhà còn lại. Ông S làm ăn thua lỗ nên đã bán phần nhà, đất 72,5m<sup>2</sup> và chuyển tên sang cho em gái phần đất còn lại. Gia đình ông gồm có ông, con gái Nguyễn Thị Ngọc H4, con trai Nguyễn Thành Tr1, con dâu Thích Mỹ H5 và cháu nội Nguyễn Bảo Kh đang ở trên phần đất này. Ngoài ra còn có mẹ ông, các em trai, em gái và các cháu ông cũng đang ở trên phần đất này. Và đây cũng là phần đất để thờ cúng ông bà tổ tiên.

Bà Trần Thị Kim H1 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn D, chị dâu ông Nguyễn Thanh S Vợ chồng bà ở địa chỉ 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9 từ năm 1999. Năm 2007, ông Nguyễn Văn Kh1 (cha chồng) cho vợ chồng bà phần đất diện tích 16m<sup>2</sup>, việc cho đất không lập giấy tờ. Vợ chồng bà xây nhà ở từ năm 2007 đến nay. Hiện vợ chồng bà và hai con Nguyễn Nhựt H2 và Nguyễn Anh M1 đang ở trên phần đất này. Bà không biết và không đồng ý với việc bà T, ông Kh1 tặng cho toàn bộ phần nhà, đất cho ông S cũng như việc ông S tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa 592 TĐĐ 50 phường TN, Quận 9 cho bà Nguyễn Thị Thanh M. Vì trong phần đất trên có 16m<sup>2</sup> đất ông Kh1 cho vợ chồng bà xây nhà ở từ năm 2007. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Các ông bà: Nguyễn Văn D, Nguyễn Nhựt H2, Nguyễn Thị Hồng L4, Vũ Văn L5, Nguyễn Tấn T1, Trần Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Thanh H3, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Thành Tr1, Thích Mỹ H5 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý, triệu tập đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều không tham gia, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Trình tự thủ tục thực hiện công chứng đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 do Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/6/2015 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Thanh S và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Thanh M đối với quyền sử dụng 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 592 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 là hoàn toàn phù hợp với pháp luật hiện hành. Công chứng viên đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của cả hai bên đương sự và xác định rằng bên tặng cho và bên nhận tặng cho hoàn toàn minh mẫn sáng suốt và đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch đã xuất trình được các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ về tài sản theo luật định để thực hiện việc yêu cầu chứng nhận. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này có nội dung đúng với các quy định tại Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đại diện Phòng Công chứng số 3 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Ngày 06/4/2018, Tòa án nhân dân Quận 9 xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 197/2018/DS-ST. Ngày 13/8/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 737/2018/DS-PT hủy Bản án sơ thẩm số 197/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận 9 và chuyển hồ sơ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 9 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M được Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/6/2015 đối với quyền sử dụng 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 592 (đúng là thửa 40) tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh1, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015, là hợp đồng vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Kim H1, anh Nguyễn Nhựt H2, bà Nguyễn Thị Hồng L4, ông Vũ Văn L5, ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị Ngọc A, chị Nguyễn Thị Thanh H3, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ngọc H4, anh Nguyễn Thành Tr1, chị Thích Mỹ H5, bà Nguyễn Thị Lệ Th vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử từ ngày thụ lý vụ án đến ngày đưa vụ án ra xét xử có vi phạm thời hạn theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Bà Phạm Ngọc L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M vô hiệu do giả tạo nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Kim H1, anh Nguyễn Nhật H2, bà Nguyễn Thị Hồng L4, ông Vũ Văn L5, ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị Ngọc A, chị Nguyễn Thị Thanh H3, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ngọc H4, anh Nguyễn Thành Tr1, chị Thích Mỹ H5, bà Nguyễn Thị Lệ Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Bị đơn và người có quyền lợi liên quan khai phần nhà, đất số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9, diện tích xây dựng 72,5m<sup>2</sup>, diện tích đất 173,45m<sup>2</sup> thuộc thửa 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp) là của ông Nguyễn Văn Kh1 và bà Nguyễn Thị T (cha mẹ ông S) cho bà M và ông S nhưng bà M để cho ông S đứng tên đăng bộ ngày 24/7/2012. Năm 2014, ông S đã chuyển nhượng một phần nhà, đất trên cho bà Lê Thị Phương L7 với diện tích xây dựng 42,1m<sup>2</sup>, diện tích đất 72,5m<sup>2</sup>, việc chuyển

nhượng đã hoàn tất đăng bộ sang tên bà L7 ngày 03/6/2015. Phần đất còn lại 100,95m<sup>2</sup> của bà M nên ngày 15/6/2015 ông Sơn làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M.

Tại phân cấp nhật tách thửa ngày 03/6/2015 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 ghi: *“Thửa đất số 40 đã tách thửa để chuyển cho bà Lê Thị Phương L7, diện tích là TDTSD: 42,1m<sup>2</sup>, DTXD: 42,1m<sup>2</sup>, DT đất: 72,5m<sup>2</sup>, số thửa mới là 592; theo hồ sơ 931105.CN.001; diện tích đất còn lại là 100,95m<sup>2</sup>”*. Như vậy phần nhà đất tách thửa cho bà Phương L7 được chuyển thành thửa mới là 592. Còn phần đất diện tích còn lại 100,95m<sup>2</sup> vẫn thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9.

Theo trình bày của các đương sự có cơ sở xác định ý chí của ông S tặng cho bà M quyền sử dụng phần đất còn lại 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9. Tuy nhiên tại Hợp đồng tặng cho ngày 15/6/2015 giữa ông S và bà M được Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 592 tờ bản đồ 50 (BĐDC-2003) phường TN, Quận 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh1, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015 là có sự nhầm lẫn về số thửa. Nên khi tra cứu ngăn chặn thửa 592 lại chỉ thể hiện thửa 592 tờ bản đồ số 5 phường P, Quận 9 mà không tra cứu được phần đất này tại phường TN, Quận 9. Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh cần rút kinh nghiệm.

Tại Thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 840/TB-TA ngày 08/10/2019, Tòa án đã ra yêu cầu ông S, bà T, bà H, bà M, ông D, bà H1, bà L4, ông N nộp tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà T và ông Kh1 tặng cho nhà đất trên cho ông S và bà M. Tuy nhiên đến nay, các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà T và ông Kh1 tặng cho bà M phần đất diện tích 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 và bà M nhờ ông S đứng tên dùm. Nên không có cơ sở xác định bà M được ông Kh1 và bà T tặng cho phần đất tại số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Hợp đồng tặng cho ngày 12 và 13 tháng 7 năm 2012 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Kh1 và ông Nguyễn Thanh S về việc tặng cho quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất thì ông Nguyễn Thanh S được ông Kh và bà T tặng cho toàn bộ nhà, đất tại số 213 đường LX, khu phố 4, phường TN, Quận 9 với diện tích xây dựng 42,1m<sup>2</sup>, phần đất diện tích 173,45m<sup>2</sup> thuộc thửa 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9. Việc tặng cho hoàn tất thủ tục sang tên ông S ngày 24/7/2012. Như vậy, toàn bộ diện tích nhà, đất này thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông S.

[2.2] Tại bản tự khai ngày 13/11/2014 của bà Trần Thị Thu H có xác nhận vợ chồng bà có nợ bà L số tiền 195.000.000 đồng và đề nghị trả theo cách: Ngày 01/12/2014 trả 35.000.000 đồng, số còn lại 160.000.000 đồng trả hạn chót vào

ngày 30/6/2015. Và tại Bản án số 307/2015/DSST ngày 14/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 9 đã có hiệu lực pháp luật, tuyên buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H trả số tiền 195.000.000 đồng cho bà L.

Ngày 12/10/2015, Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9 ban hành Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHA. Tại Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 19/6/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9 thì ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H không có việc làm, không có thu nhập.

Xét tại thời điểm làm bản tự khai ngày 13/11/2014, bà Hn và ông S xác nhận nghĩa vụ phải trả nợ cho bà Linh là 195.000.000 đồng. Năm 2014, ông S bán một phần nhà, đất nhưng không trả nợ cho bà L. Trong quá trình tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo đơn khởi kiện của bà L, ông S ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M được Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/6/2015 đối với quyền sử dụng 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 592 (đúng là thửa số 40) tờ bản đồ 50 phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9 (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh1, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015) cho em gái là bà Nguyễn Thị Thanh M, trong khi ông S và bà H không có tài sản khác thi hành án cho bà L là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà L.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M được Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/6/2015 đối với quyền sử dụng 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 592 (đúng là thửa số 40) tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh1, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015) là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà L.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: “ Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. ..4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”



Theo Công văn 10392/VPĐK-CNQ9 ngày 19/8/2020 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 chưa cập nhật tặng cho từ ông Nguyễn Thanh S cho bà Nguyễn Thị Thanh M đối với phần đất 100,95m<sup>2</sup> nêu trên. Tuy nhiên theo lời khai của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và xác minh của Công an phường TN, Quận 9 thì bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh M, cháu Nguyễn Trần Nam K, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Kim H1, anh Nguyễn Nhựt H2, cháu Nguyễn Anh M1, bà Nguyễn Thị Hồng L4, ông Vũ Văn L5, cháu Vũ Thị Hồng Ph, ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị Ngọc A, chị Nguyễn Thị Thanh H3, ông Nguyễn Văn C, cháu Trần Nguyễn Hoài Ph, cháu Nguyễn Thanh Th, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ngọc H4, anh Nguyễn Thành Tr1, chị Thích Mỹ H5, cháu Nguyễn Bảo Kh đang ở trên phần đất này. Do đó, bà M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang ở trên phần đất này có trách nhiệm giao trả phần đất 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 cho ông Nguyễn Thanh Sơn.

Bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: các đương sự không có ý kiến, không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Các đương sự là bà Nguyễn Thị Thanh M, bà Nguyễn Thị T, cháu Nguyễn Trần Nam K (do ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Kim H1, anh Nguyễn Nhựt H2, cháu Nguyễn Anh M1 (do ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Kim H1 đại diện theo pháp luật), bà Nguyễn Thị Hồng L4, ông Vũ Văn L5, cháu Vũ Thị Hồng Ph (do ông Vũ Văn L5 và bà Nguyễn Thị Hồng L4 đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị Ngọc A, chị Nguyễn Thị Thanh H3, ông Nguyễn Văn C, cháu Trần Nguyễn Hoài Ph và cháu Nguyễn Thanh Th (do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh H3 đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ngọc H4, anh Nguyễn Thành Tr1, chị Thích Mỹ H5, cháu Nguyễn Bảo Kh (do anh Nguyễn Thành Tr1 và chị Thích Mỹ H5 đại diện theo pháp luật) đều không có yêu cầu độc lập đối với các tài sản xây dựng trên diện tích đất 100,95m<sup>2</sup> thuộc thửa 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Ngọc L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AC/2014/0008915 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 2 Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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.

#### 1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 17620 giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh M được Phòng Công chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/6/2015 đối với quyền sử dụng 100,95m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 592 (đúng là thửa số 40) tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh1, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015) vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thanh M, bà Nguyễn Thị T, cháu Nguyễn Trần Nam K (do ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Thu H đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Kim H1, anh Nguyễn Nhựt H2, cháu Nguyễn Anh M1 (do ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Kim H1 đại diện theo pháp luật), bà Nguyễn Thị Hồng L4, ông Vũ Văn L5, cháu Vũ Thị Hồng Ph (do ông Vũ Văn L5 và bà Nguyễn Thị Hồng L4 đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị Ngọc A, chị Nguyễn Thị Thanh H3, ông Nguyễn Văn C, cháu Trần Nguyễn Hoài Ph và cháu Nguyễn Thanh Th (do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh H3 đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ngọc H4, anh Nguyễn Thành Tr1, chị Thích Mỹ H5, cháu Nguyễn Bảo Kh (do anh Nguyễn Thành Tr1 và chị Thích Mỹ H5 đại diện theo pháp luật) có trách nhiệm giao trả phần đất diện tích 100,95 m<sup>2</sup> thuộc thửa 40 tờ bản đồ 50 phường TN, Quận 9 (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1587/2004 ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Kh1, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh S ngày 24/7/2012, đăng ký biến động một phần ngày 03/6/2015) cho ông Nguyễn Thanh S.

#### 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Phạm Ngọc L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AC/2014/0008915 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM
- VKSND Quận 9;
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thị Phương Thảo**