

Bản án số: 146 /2020/DS-PT

Ngày 29 – 6 – 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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Trần Trọng Nhân

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc: “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tiết Bửu D1, sinh năm 1955(có mặt).

Trú tại: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1: Luật sư Ngô Đình C - Văn phòng luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1962 (có mặt).

Trú tại: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1985 (văn bản ủy quyền ngày 03/12/2019) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Huỳnh D2, sinh năm 1995.

Đường B, phường 7, quận 8, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của anh D2: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm

1985 (văn bản ủy quyền ngày 03/12/2019) (có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị T là bị đơn. Anh Nguyễn Huỳnh D2, anh Nguyễn Văn G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Tiết Bửu D1 trình bày:

Ngày 18/12/2018, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp nợ hui giữa ông Tiết Bửu D1 và bà Huỳnh Thị T. Đến ngày 10/6/2019, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử tuyên buộc bà T trả lại cho ông Tiết Bửu D1 số tiền hui 101.000.000 đồng.

Ngày 11/02/2019, bà T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là anh Nguyễn Huỳnh D2 phần đất có diện tích 30.495,3m², tọa lạc tại ấp Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và được Ủy ban nhân xã Ngọc Chánh chứng thực. Đến ngày 01/3/2019, anh D2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt theo diện tích 1.600m² (thửa số 682, tờ bản đồ 6); diện tích 7.800m² (thửa số 681, tờ bản đồ 6); diện tích 21.095,3m² (thửa số 678, tờ bản đồ 6).

Hành vi tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và anh D2 nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với phần nợ của ông vì việc tặng cho sau khi ông khởi kiện yêu cầu trả tiền hui và được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và anh D2 đối với phần đất diện tích 30.495,3m², tại thửa số 678, 681, 682, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh D2 ngày 01/3/2019.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Anh Nguyễn Văn N trình bày:

Vào ngày 29/4/2016, bà T và các thành viên trong gia đình có làm văn bản thỏa thuận về việc tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 41.529m² và phần đất thổ cư 1.193m² cho con bà T là anh D2. Hợp đồng tặng cho được trưởng ấp Hiệp Hòa xác nhận. Tuy nhiên, do trở ngại về sức khỏe, bà T chưa hoàn chỉnh thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D2 tại thời điểm lập hợp đồng được. Đến cuối năm 2018, bà T mới hoàn chỉnh thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D2.

Ngày 10/6/2019, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử tuyên buộc bà trả cho ông D1 số tiền hui 101.000.000 đồng. Nhưng ngày 29/4/2016, bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D2. Anh D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/02/2019, ngày 01/3/2019, ngày 14/3/2019 và ngày

22/5/2019. Bản án số 57/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi có hiệu lực ngày 10/7/2019. Do đó, việc bà T tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D2 là phù hợp theo quy định pháp luật.

Ông D1 kiện bà T xuất phát từ việc bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông D1. Hiện nay, bà T đang thực hiện nghĩa vụ thi hành án được số tiền 2.000.000 đồng. Do đó, ông D1 cho rằng bà T tẩu tán tài sản là không có căn cứ nên bà T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của anh D2, Anh Nguyễn Văn N trình bày:

Vào ngày 29/4/2016, mẹ anh D2 là bà T và các thành viên trong gia đình có làm văn bản thỏa thuận tặng cho lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 41.529m² và phần đất thổ cư 1.193m² cho anh D2. Hợp đồng tặng cho được trưởng ấp Hiệp Hòa xác nhận. Tuy nhiên, do trở ngại về sức khỏe nên bà T chưa hoàn chỉnh thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D2 vào thời điểm lập hợp đồng. Tuy nhiên, từ thời điểm đó anh là người quyết định các vấn đề liên quan đến phần đất được bà T và các thành viên gia đình tặng cho. Năm 2017, anh D2 cho anh Huỳnh Văn Giao thuê lại với giá 40.000.000 đồng/năm. Đến cuối năm 2018, bà T mới hoàn chỉnh thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh.

Bản án số 57/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử tuyên buộc bà T trả cho ông D1 số tiền hui 101.000.000 đồng có hiệu lực ngày 10/7/2019. Nhưng ngày 29/4/2016, bà T làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh D2 là chưa phát sinh tranh chấp. Từ các lý do trên, anh D2 yêu cầu xem xét giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của ông Tiết Bửu D1.

Tại phiên tòa ông N trình bày: Hợp đồng tặng cho giữa anh D2 và bà T thực hiện trên cơ sở đúng quy định pháp luật, việc tranh chấp tiền nợ giữa ông D1 và bà T anh D2 không biết và việc nợ này không liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh D2 và bà T. Từ đó, anh D2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Văn G người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh đang sử dụng phần đất diện tích 41.529m² của anh D2, anh biết anh D2 có phần đất này là do anh D2 được bà T tặng cho nên anh thỏa thuận với anh D2 thuê lại phần đất này và anh được anh D2 cho thuê với giá 40.000.000 đồng/năm. Hiện tại anh G và anh D2 không có tranh chấp nên anh G xin từ chối tham gia giải quyết trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiết Bửu D1.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/02/2019 giữa bà Huỳnh Thị T với anh Nguyễn Huỳnh D2 phần đất có diện tích 30.495,3m² thửa số 678, 681, 682, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm

Đoi, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân xã Ngọc Chánh chứng thực ngày 11/02/2019 vô hiệu.

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Hợp đồng thuê đất giữa anh Nguyễn Huỳnh D2 với anh Nguyễn Văn G vô hiệu. Buộc anh G giao phần đất đã thuê của anh D2 có diện tích 30.495,3m² thửa số 678, 681, 682, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Đoi, tỉnh Cà Mau cho bà T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/4/2020, bà Huỳnh Thị T, anh Nguyễn Huỳnh D2, anh Nguyễn Văn G, đều có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị T và anh Nguyễn Huỳnh D2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Nguyễn Văn G có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt anh G.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Anh Nguyễn Văn N tranh luận: Yêu cầu sửa án sơ thẩm do giữa Hợp đồng tặng cho tài sản với tranh chấp hội không có liên quan đến nhau. Tất cả thành viên trong gia đình đã thỏa thuận cho anh D2 toàn bộ quyền sử dụng đất từ năm 2016 nên anh D2 có quyền đối với phần đất trên từ năm 2016. Nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn G và anh D2 vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Chiến và những người con còn lại của bà T, ông C vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

Luật sư Ngô Đình C tranh luận: Văn bản thỏa thuận năm 2016 của gia đình bà T cho đất anh D2 là không hợp pháp do không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại buổi hòa giải ở ấp Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, bà T thừa nhận có thiếu nợ ông D1, nhưng không có khả năng trả một lần, yêu cầu trả mỗi tháng 3.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Đầm Đoi thụ lý vụ án tranh chấp hội ngày 18 tháng 12 năm 2018 đến tháng 02 năm 2019, bà T và anh D2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có hành vi tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, anh D2, anh G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Đoi.

Ông Tiết Bửu D1 thống nhất lời trình bày luật sư Ngô Đình C, không tranh luận bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Đoi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Huỳnh Thị T, anh Nguyễn Huỳnh D2, anh Nguyễn Văn G kháng cáo cho rằng: Bà T và các thành viên trong gia đình có làm văn bản thỏa thuận ngày 29/4/2016 về việc tặng cho anh D2 quyền sử dụng phần đất có diện tích 41.529 m² và phần thổ cư 1.193 m² nên anh D2 đã được quyền sử dụng phần đất này từ thời điểm tặng cho này. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh D2 lập ngày 11/02/2019 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Ngọc Chánh, huyện Đàm Dơi và anh D2 được Sở Tài nguyên – Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Anh D2 không hề hay biết bà T có thiếu tiền hụi của ông Tiết Bửu D1. Phần đất trên, anh D2 đã cho anh G thuê mà không xem xét quyền lợi của anh G nên yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, anh D2, anh G. Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Văn bản thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29 tháng 4 năm 2016 giữa bà T và các con của bà T cho đất anh D2 không có đăng ký tại cơ quan đất đai là không tuân theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Mặt khác, sau khi lập văn bản trên, bà T vẫn sử dụng phần đất trên; trong khi anh D2 sinh sống và làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh không trực tiếp canh tác trên đất nên Văn bản thỏa thuận trên không hợp pháp.

[3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh D2 lập ngày 11 tháng 2 năm 2019 đã được đăng ký tại Sở Tài nguyên – Môi trường và anh D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước thời gian lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên, thì bà T làm chủ hụi và có thiếu ông Tiết Bửu D1 số tiền 101.000.000 đồng, nhưng không có khả năng trả nợ. Vào ngày 15 tháng 10 năm 2018, Tổ hòa giải ấp Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đàm Dơi có tiến hành hòa giải việc bà T không cho Đường hốt hụi. Bà T thừa nhận không có tiền trả cho ông D1 01 lần, chỉ đồng ý trả 3.000.000 đồng/tháng. Ngày 01 tháng 11 năm 2018, ông D1 có Đơn khởi kiện bà T nộp tại Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi để đòi số tiền 101.000.000 đồng và được Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi thụ lý vụ án ngày 18 tháng 12 năm 2018. Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi đã hòa giải và bà T thừa nhận thiếu số tiền hụi là 95.900.000 đồng. Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi giải quyết tại Bản án số 57/2019/DSST ngày 10 tháng 6 năm 2019: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D1. Buộc bà T trả cho ông D1 số tiền 101.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà T cho anh D2 thực hiện sau khi bà T thiếu tiền hụi của ông D1, trong khi bà T không có khả năng trả nợ cho ông D1.

[4] Bản án sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi quyết định buộc bà T trả cho ông D1 số tiền 101.000.000 đồng đã

có hiệu lực thi hành. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi xác minh điều kiện thi hành án của bà T đã xác định bà T không có tài sản nào khác và không có điều kiện thi hành án. Hơn nữa, Hợp đồng giữa bà T với anh D2 là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với nội dung: Bà T cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh D2 và anh D2 không phải trả tiền giá trị đất cho bà T; trong khi bà T không có khả năng trả nợ cho ông D1. Như vậy, án sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh D2 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và tuyên hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ. Ngoài ra, anh D2 không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không giải quyết là có cơ sở.

[5] Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh D2 và anh G vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên vô hiệu là giải quyết toàn diện vụ án đảm bảo cho việc thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật.

[6] Án sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Chiến và các con của ông C, bà T vào tham gia tố tụng nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người trên.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị T phải chịu theo quy định. Án phí dân sự phúc thẩm bà Huỳnh Thị T, anh Nguyễn Huỳnh D2, anh Nguyễn Văn G phải chịu theo quy định.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị T, anh Nguyễn Huỳnh D2, anh Nguyễn Văn G.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiết Bửu D1

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/02/2019 giữa bà Huỳnh Thị T với anh Nguyễn Huỳnh D2 phần đất có diện tích 30.495,3m² thửa số 678, 681, 682, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân xã Ngọc Chánh chứng thực ngày 11/02/2019 vô hiệu.

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Hợp đồng thuê đất giữa anh Nguyễn Huỳnh D2 với anh Nguyễn Văn G vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn G giao phần đất đã thuê của anh Nguyễn Huỳnh D2 có diện tích 30.495,3m² thửa số 678, 681, 682, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Hiệp Hòa, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau cho bà T.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng; bà T có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0010481 ngày 27 tháng 4 năm 2020, được đối trừ chuyển thu. Anh Nguyễn Huỳnh D2 phải chịu số tiền 300.000 đồng; anh D2 có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0010483 ngày 27 tháng 4 năm 2020, được đối trừ chuyển thu. Anh Nguyễn Văn G phải chịu số tiền 300.000 đồng; anh G có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0010482 ngày 27 tháng 4 năm 2020, được đối trừ chuyển thu.

Trường hợp bản án 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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung