

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐƠN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 11/2021/DSST

Ngày 30/3/2021

“V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Với th nhân phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Định Tình

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Lam Điền

2. Ông Trần Vĩnh Trung

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2020/TLST-DS, ngày 26/10/2020, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2021/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 12/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Thu Th – sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H – sinh năm 1972 và ông Hồ Ngọc Ch – sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn MT, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Hồ Ngọc D – sinh năm 1996.

Địa chỉ: Thôn MT, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt)

- Chị Hồ Thị Thanh V – sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn MT, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt)

- Ông Hồ Ngọc Hùng – sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn MT, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt)

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đơn.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Kh – Chấp hành viên.

Địa chỉ: Thôn H, xã Ea, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(có mặt)

- Văn phòng công chứng Tô Mạnh H .

Đại diện theo pháp luật: Ông Tô Mạnh H – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: 123 thôn 14, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt)

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn.
Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thế Ng – Quyền giám đốc.
Địa chỉ: Trung tâm huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Trịnh Thị Thu Th trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị Thu H có quen biết với nhau, cùng là người buôn bán ở chợ Ea Bar, huyện Buôn Đôn nên thường chơi huê, hụi với nhau. Do nợ tiền huê, hụi nên bà H có viết nhận nợ số tiền 40.000.000 đồng nhưng không trả. Đến đầu năm 2020, bà đã khởi kiện bà H ra Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

Tại bản án số 05/2020/DSST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã buộc bà Nguyễn Thị Thu H cùng chồng là ông Hồ Ngọc Ch trả cho bà số tiền 40.000.000 đồng. Sau đó bà H có đơn kháng cáo bản án đến TAND tỉnh Đắk Lắk. Trong thời gian xét xử phúc thẩm, bà H, ông Ch đã lập hợp đồng tặng cho con trai là Hồ Ngọc D toàn bộ tài sản là các quyền sử dụng đất thửa số 231b, tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² và thửa đất số 231c, tờ bản đồ số 02 diện tích 680m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đứng tên hộ ông Hồ Ngọc Ch. Cả 02 quyền sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động sang tên Hồ Ngọc D ngày 07/5/2020. Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất cho con xong thì bà H có đơn rút đơn kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đình chỉ vụ án theo quyết định số 34/2020/QĐ-PT ngày 15/6/2020.

Quá trình yêu cầu thi hành án đã xác minh tài sản của ông Ch, bà H không còn tài sản để thi hành án. Đến nay bà H, ông Ch chưa thanh toán được bất cứ khoản tiền nợ gốc và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án.

Do vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là Hồ Ngọc D của vợ chồng ông Ch, bà H nhằm mục đích tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Ngọc Ch tặng cho anh Hồ Ngọc D là vô hiệu, đối với thửa đất số 231b, tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² đã được UBND thị xã Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biến động tặng cho Hồ Ngọc D ngày 07/5/2020; thửa đất số 231c tờ bản đồ số 02, diện tích 680m² đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biến động tặng cho Hồ Ngọc D ngày 07/5/2020. Để thi hành án đối với khoản nợ mà bà H, ông Ch còn nợ bà.

Ngày 18/02/2021 quá trình giải quyết vụ án được tiếp cận công khai chứng cứ nên bà đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Ngọc Ch tặng cho anh Hồ Ngọc D là vô hiệu, đối với thửa đất số 231c tờ bản đồ số 02, diện tích 680m² đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch; Đồng thời yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Ngọc D với ông Hồ Ngọc Hùng vào ngày 12/11/2020 tại Văn phòng

Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là Thành phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 là vô hiệu. Như vậy mới đảm bảo việc thi hành án và chỉ cần tuyên bố vô hiệu đối với một hợp đồng cho tặng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất một thửa đất cũng đủ đảm bảo để thi hành khoản nợ cho bà.

Tại phiên tòa bà Trịnh Thị Thu Th chỉ yêu cầu tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H , ông Hồ Ngọc Ch tặng cho anh Hồ Ngọc D là vô hiệu, đối với thửa đất số 231b, tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² đã được UBND thị xã Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch , Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biến động tặng cho Hồ Ngọc D ngày 07/5/2020. Hiện nay anh Hồ Ngọc D đã sang tên cho ông Hồ Ngọc Hùng là bác ruột của mình. Bà cũng có yêu cầu Tòa án xem xét tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Hồ Ngọc D và ông Hồ Ngọc Hùng đối với thửa đất nêu trên. Bà đã làm đơn đề nghị áp dụng biện pháp ngăn chặn và được Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và thi hành án.

Đối với bị đơn ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc D ; chị Hồ Thị Thanh V và ông Hồ Ngọc Hùng: Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số:111/TB-TLVA, ngày 26/10/2020. Nhưng đều không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, cũng không có yêu cầu phản tố. Ngoài ra, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số:01/TB-TA, ngày 20/11/2020; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số:02/TB-TA, ngày 11/01/2021. Tuy nhiên, bị đơn ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc D ; chị Hồ Thị Thanh V đều vắng mặt không có lý do, nên không thể tiến hành hòa giải được. Ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc D ; chị Hồ Thị Thanh V và ông Hồ Ngọc Hùng cũng không có ý kiến gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS huyện Buôn Đôn ông Phạm Văn Kh trình bày: Ngày 26/6/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn nhận được đơn yêu cầu Thi hành án của bà Trịnh Thị Thu Th yêu cầu thi hành theo nội dung bản án số 05/2020/DSST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã buộc bà Nguyễn Thị Thu H cùng chồng là ông Hồ Ngọc Ch trả cho bà số tiền 40.000.000 đồng. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn xác minh điều kiện thi hành án của ông Ch và bà H sau đó thông báo kết quả cho bà Trịnh Thị Thu Thủy. Nay bà Thủy yêu cầu khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết có căn cứ. Sau khi có quyết định của Tòa án có hiệu lực thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn mới có căn cứ để tổ chức thi hành.

Tại phiên tòa Văn phòng công chứng Tô Mạnh H vắng mặt nhưng có gửi văn bản có ý kiến:

Vào ngày 24/04/2020 Văn phòng công chứng nhận được yêu cầu công chứng của ông Hồ Ngọc Ch về việc yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm

ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H và bà Hồ Thị Thanh V cho anh Hồ Ngọc D quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra thông tin thấy có căn cứ pháp lý, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng đã tiến hành công chứng theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 12/11/2020 Văn phòng công chứng nhận được yêu cầu công chứng của anh Hồ Ngọc D về việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc Hùng.

Đối với công chứng hai hợp đồng nói trên Văn phòng chúng tôi đã tiến hành tra cứu trên hệ thống phần mềm quản lý công chứng của sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk và không tìm thấy dữ liệu ngăn chặn thực hiện giao dịch, đồng thời Văn phòng công chứng cũng không nhận được bất kỳ văn bản nào từ phía các cơ quan chức năng nên đã xử lý theo trình tự quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn vắng mặt nhưng có gửi văn bản có ý kiến:

Tại thời điểm tiếp nhận và giải quyết hồ sơ tặng cho giữa bà ông Hồ Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị Thu H (bên tặng cho) và anh Hồ Ngọc D (bên được tặng cho) và hồ sơ chuyển nhượng giữa anh Hồ Ngọc D cho ông Hồ Ngọc Hùng thì quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, tH nh phần hồ sơ đảm bảo đúng quy định, việc thực hiện thủ tục tặng cho và chuyển nhượng đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Tại biên bản xem xét thẩm định và biên bản khảo sát giá vào ngày 01/02/2021, hiện nay ông Hồ Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị Thu H vẫn đang quản lý và sử dụng trên diện tích đất đã cho tặng và sang nhượng cho ông Hồ Ngọc Hùng. Qua khảo sát giá trị lô đất tại địa phương đối với một thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, có giá trị từ 264.000.000 đồng đến 330.000.000 đồng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; 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 đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc D , chị Hồ Thị Thanh Vân, ông Hồ Ngọc Hùng; Văn phòng công chứng Tô Mạnh H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn mặc dù đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Tòa án tiến H nh xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 186; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 122, Khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 457, Điều 459 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thu Th.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000395, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , bà Hồ Thị Thanh V với anh Hồ Ngọc D đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là TH nh phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 001682, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk giữa anh Hồ Ngọc D với ông Hồ Ngọc H đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là Thành phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 là vô hiệu do giả tạo.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho vô hiệu: Đây là hợp đồng đơn vụ, theo đó bên tặng cho ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , bà Hồ Thị Thanh V giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng, chỉ thể hiện ý chí của một bên, các bên không có giao nhận tiền, diện tích đất tặng cho hiện vẫn do ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H quản lý, sử dụng do đó không làm phát sinh nghĩa vụ của các bên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Ngọc D chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc Hùng cũng sẽ bị vô hiệu. Tuy nhiên ông Hồ Ngọc Hùng không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết. Ông Hồ Ngọc Hùng có quyền khởi kiện để giải quyết vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Thu Th đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H , ông Hồ Ngọc Ch tặng cho anh Hồ Ngọc D là vô hiệu, đối với thửa đất số 231c tờ bản đồ số 02, diện tích 680m² đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch , Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biến động tặng cho Hồ Ngọc D ngày 07/5/2020.

+ *Về án phí và chi phí tố tụng:* Do yêu cầu của người đơn được chấp nhận như vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Trịnh Thị Thu Th yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Duy Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , chị Hồ Thị Thanh V với anh Hồ Ngọc D vô hiệu, vì vậy đây là “ “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H cư trú

tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc D , chị Hồ Thị Thanh Vân, ông Hồ Ngọc Hùng; Văn phòng công chứng Tô Mạnh H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn mặc dù đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Năm 2019 trong quá trình chơi huê, hụi bà Nguyễn Thị Thu H có nợ bà Trịnh Thị Thu Th số tiền 40.000.000 đồng. Do không trả nợ, bà Thủy khởi kiện bà H tại Tòa án huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, tại Bản án số 05/2020/DSST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã buộc bà Nguyễn Thị Thu H cùng chồng là ông Hồ Ngọc Ch trả cho bà số tiền 40.000.000 đồng. Ngày 05/05/2020 bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo. Sau khi tuyên án sơ thẩm hai ngày đến ngày 24/4/2020 vợ chồng ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , và con gái là chị Hồ Thị Thanh V đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản cho con là anh Hồ Ngọc D toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thôn 18A, xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn. Sau khi hoàn tất thủ tục cho tặng bà Nguyễn Thị Thu H rút lại toàn bộ đơn kháng cáo. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 34/2020/QĐ-PT ngày 15/6/2020 đình chỉ xét xử phúc thẩm, Bản án sơ thẩm có hiệu lực theo quy định pháp luật. Ngày 26/10/2020 Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn thụ lý giải quyết yêu cầu của bà Trịnh Thị Thu Th tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh Hồ Ngọc D tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho tặng cho bác ruột của mình là ông Hồ Ngọc Hùng. Tuy nhiên bà Trịnh Thị Thu Th rút lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà Nguyễn Thị Thu H , ông Hồ Ngọc Ch tặng cho anh Hồ Ngọc D , đối với thửa đất số 231c tờ bản đồ số 02, diện tích 680m² đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch , Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biến động tặng cho Hồ Ngọc D vào ngày 07/5/2020.

Xét về hình thức của hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là TH nh phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994, giữa vợ chồng bà H , ông Ch cho con trai là Hồ Ngọc D lập vào ngày 24/04/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh H ; đối tượng tặng cho là bất động sản và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng đã được thực hiện và đăng ký theo đúng thẩm quyền quy định của nhà nước, phù hợp quy định tại Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, xét về nội dung của hợp đồng tại thời điểm tặng cho, vợ chồng bà H , ông Ch đang còn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Trịnh Thị Thu Th số tiền gốc là 40.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án, đồng thời đây là tài sản duy nhất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, anh D cũng không phải là người có nhu cầu sử dụng đất, sau khi được bố mẹ tặng cho đất anh D đã đem toàn bộ giấy tờ đất chuyển nhượng cho bác ruột mình là ông Hồ Ngọc H. Căn cứ xác định mục đích giao kết các hợp đồng cho tặng, chuyển nhượng nêu trên không phải để trả tiền cho bà Th mà nhằm

trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ do đó giao dịch dân sự này bị vô hiệu.

Từ những căn cứ nêu trên cũng như ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thu Th để tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000395, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , bà Hồ Thị Thanh V với anh Hồ Ngọc D đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là Thành phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 là vô hiệu do giả tạo phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , bà Hồ Thị Thanh V với anh Hồ Ngọc D đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn vô hiệu nên yêu cầu của bà Thủy đối với việc yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Ngọc D với ông Hồ Ngọc Hùng vào ngày 12/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là Thành phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 nên cần chấp nhận mới giải quyết triệt để vụ án.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên đây là hợp đồng đơn vụ, theo đó bên tặng cho (ông Ch , bà H , chị Vân) giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho (anh Duy) mà không yêu cầu đền bù, chỉ thể hiện ý chí của một bên, các bên không có giao nhận tiền, diện tích đất tặng cho hiện vẫn do bà H ông Ch (bên tặng cho) quản lý sử dụng do đó không làm phát sinh nghĩa vụ của các bên nên không xem xét.

Ông Hồ Ngọc H đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ liên quan đến hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuy nhiên ông Hồ Ngọc H không có yêu cầu nên không đề cập xem xét. Ông H có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có căn cứ.

[4] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đang được áp dụng nên cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), bà Trịnh Thị Thu Th đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Yêu cầu của bà Thủy được chấp nhận, vì vậy buộc bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Ngọc Ch phải hoàn trả cho bà Th 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Thu Th được Tòa án chấp nhận, vì vậy bà Thủy được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Hồ Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 186; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 122, Khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 457, Điều 459 của Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 2 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thu Th.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Ngọc Ch , bà Nguyễn Thị Thu H , bà Hồ Thị Thanh V với anh Hồ Ngọc D vào ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là TH nh phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 là vô hiệu toàn bộ.

Tuyên bố Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Ngọc D với ông Hồ Ngọc Hùng vào ngày 12/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H , tại huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 231b tờ bản đồ số 02, diện tích 540m² tại xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được Ủy ban Thị xã Ban Mê Thuột (nay là TH nh phố Buôn Ma Thuột), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0482816 ngày 14/4/1994 là vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Thu Th đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà Nguyễn Thị Thu H , ông Hồ Ngọc Ch tặng cho anh Hồ Ngọc D , đối với thửa đất số 231c tờ bản đồ số 02, diện tích 680m² đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Hồ Ngọc Ch , Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biến động tặng cho Hồ Ngọc D ngày 07/5/2020.

3. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho vô hiệu: Hợp đồng đơn vụ, theo đó bên tặng cho (ông Ch , bà H , chị Vân) giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho (anh Duy) mà không yêu cầu đền bù, chỉ thể hiện ý chí của một bên, các bên không có giao nhận tiền, diện tích đất tặng cho hiện vẫn do bà H , ông Ch , chị Vân (bên tặng cho) quản lý sử dụng do đó không làm phát sinh nghĩa vụ của các bên nên không đề cập xem xét.

Ông Hồ Ngọc H đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ liên quan đến hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuy nhiên ông Hồ Ngọc H không có yêu cầu nên không đề cập xem xét. Ông Hùng có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có căn cứ.

4. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm hoặc buộc thực hiện H nh vi nhất định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của bộ luật tố tụng dân sự.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Ngọc Ch có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trịnh Thị Thu Th 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí: Trả lại cho bà Trịnh Thị Thu Th số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0010675 ngày 26/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Ngọc Ch phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 và Điều 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn;
- Lưu HS - VT;

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

(đã ký)

Huỳnh Định Tình