

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 25-4-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn Trị.
2. Ông Nguyễn Văn Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Kim Châu Nghĩa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLST-DS ngày 01/8/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T2, Bình Định.

- **Bị đơn:** Ông Bùi Vĩnh T1, sinh năm 1980, bà Bùi Thị S, sinh năm 1980 - (có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã BT, huyện T2, Bình Định.

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

+ Văn phòng công chứng Bình Định (vắng mặt lần 02).

Địa chỉ: X Lê HP, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đình T3 - Công chứng viên.

+ Bà Trương Thị Hoa H, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T2, Bình Định.

+ Anh Bùi Văn TH, sinh năm 2004; bà Võ Thị L, sinh năm 1941 - (vắng mặt lần 02)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã BT, huyện T2, Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Nguyễn Công T trình bày: Ông là cha ruột Nguyễn Quốc N, bị hại trong vụ án hình sự mà bị cáo là Bùi Văn TH (con trai của ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S). Con ông bị tai nạn dẫn đến hỏng não (tỷ lệ thương tật là 85%), không thể lao động kiếm sống, cũng không thể tự chăm sóc bản thân. Bản án hình sự sơ thẩm số 32/2022/HS-ST ngày 28/6/2022 Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã tuyên buộc ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S, anh Bùi Văn TH phải bồi thường cho Nguyễn Quốc N số tiền 161.278.000đ và mỗi tháng phải bồi thường thêm khoản chi phí chăm sóc hợp lý là 3.000.000đ/tháng kể từ tháng 6/2022. Đến ngày 30/6/2022, vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S đã thực hiện tặng cho tài sản duy nhất của ông T1, bà S là thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2 cho bà Võ Thị L (mẹ ruột của ông T1). Hợp đồng tặng cho đã được Văn phòng Công chứng Bình Định (công chứng viên Nguyễn Thị Hồng C) chứng thực. Anh TH còn đi học, không có tài sản gì. Việc vợ chồng ông T1, bà S tặng cho tài sản duy nhất là thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) nói trên để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của con trai ông là Nguyễn Quốc N. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án căn cứ các quy định pháp luật tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S trình bày: thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2 nguyên là tài sản của vợ chồng ông bà. Nguyên trước đây vợ chồng bà trong quá trình làm dưa bị thua lỗ, rồi xây nhà nên nhiều lần mượn tiền của bà Võ Thị L (là mẹ ông T1), là mẹ con nên hai bên không có ghi giấy mượn tiền, ông bà cũng không xác định được chính xác số tiền đã mượn, chỉ áng chừng khoảng 250 triệu. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông bà quyết định bán nhà đất nói trên để trả nợ (cấn trừ nợ) cho bà L. Hai bên đã đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng qua hướng dẫn của công chứng viên thì đã làm hợp đồng tặng cho (30/6/2022) để không phải nộp thuế, hai bên đã thực hiện hợp đồng và đã được công chứng viên chứng thực, vào sổ theo dõi (số 4898, quyển số 06/2022/CC-SCC/HĐGD). Ông bà không biết giá trị của nhà đất khi tặng cho là bao nhiêu. Vì có khó khăn nên ông bà xin với mẹ và từ đó đến nay vẫn quản lý, sử dụng nhà đất.

Đối với nghĩa vụ thi hành án theo Bản án hình sự sơ thẩm số 32/2022/HS-ST ngày 28/6/2022 Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn (bồi thường cho anh N: 161.278.000đ và khoản chi phí hợp lý chăm sóc bị hại là 3.000.000đ/tháng kể từ tháng 6/2022) thì ông bà do có khó khăn nên mới chỉ giao 40 triệu đồng, chưa có tiền để giao hết, ông bà hẹn từ từ trả. Ông bà không đồng ý yêu cầu tuyên hợp

đồng tặng cho thửa đất trên vô hiệu của ông Nguyễn Công T. Vì không đồng ý nên không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị L trình bày: Bà là mẹ ruột ông Bùi Vĩnh T1. Nguyên trước đây (thời gian cụ thể bà không nhớ rõ). Vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1 làm dưa hấu bị thua lỗ có mượn của bà mấy cây vàng (cụ thể không nhớ, do chỗ mẹ con nên không viết giấy tờ vay mượn gì). Năm 2022 bà già yếu đòi tiền, vợ chồng ông T1, bà S mới thống nhất sang tên cho bà nhà đất tại thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2 cho bà để trừ nợ. Tại thời điểm sang tên thửa đất này có giá khoảng 250.000.000đ. Ngày 30/6/2022, hai bên đã đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng xong. Việc vợ chồng ông T1 bà S và anh Bùi Văn TH có nghĩa vụ bồi thường cho anh Nguyễn Quốc N theo Bản án hình sự sơ thẩm số 32/2022/HS-ST ngày 28/6/2022 Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn thì bà có biết. Bà không đồng ý yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng tặng cho thửa đất trên của ông Nguyễn Công T.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Hoa H trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Công T, mẹ ruột anh Nguyễn Quốc N. Anh N bị tai nạn giao thông (do anh Bùi Văn TH giao xe cho người không đủ điều kiện điều khiển gây ra), tỷ lệ thương tật là 85%, hiện tại không thể lao động, việc sinh hoạt cũng luôn phải có người giúp đỡ. Các nội dung khác thì bà thống nhất như lời khai và yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Công T, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S với bà Võ Thị L; tài sản tặng cho là: thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2 - vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đa phần là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định, trừ Văn phòng Công chứng Bình Định và anh Bùi Văn TH chưa chấp hành đúng.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các các Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013; các Điều: 3, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S với bà Võ Thị L đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2 - vô hiệu. Về hậu quả: các bên không yêu cầu nên miễn xét (hiện vợ chồng ông T1, bà S vẫn đang quản lý nhà đất).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Võ Thị L, anh Bùi Văn TH, Văn phòng Công chứng Bình Định - đều vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần. Căn cứ quy định tại Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Công T, bà Trương Thị Hoa Hồng thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S với bà Võ Thị L đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² là vô hiệu. Xét thấy: sự thay đổi yêu cầu này vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu (xét tính có hiệu lực của Hợp đồng tặng cho QSD đất) nên có căn cứ để chấp nhận.

[2] Vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và anh Bùi Văn TH là người có nghĩa vụ thi hành án (bồi thường cho anh Nguyễn Quốc N: 161.278.000đ và khoản chi phí hợp lý chăm sóc là 3.000.000đ/tháng kể từ tháng 6/2022) theo Bản án hình sự sơ thẩm số 32/2022/HS-ST ngày 28/6/2022 Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn. Ngày 30/6/2022, vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S đã ký hợp đồng tặng cho QSD đất với bà Võ Thị L (mẹ ruột ông T1), tặng cho tài sản duy nhất của vợ chồng là thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2. Mục đích là để cản trở nợ, ký hợp đồng tặng cho là để không phải nộp thuế.

Đây là các tình tiết mà cả nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2022: Vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và bà Võ Thị L là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng tặng cho QSD đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2; hợp đồng lập theo đúng mẫu quy định và đã được Văn phòng Công chứng Bình Định vào sổ theo dõi (số 4898, quyển số 06/2022/CC-SCC/HĐGD), chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, vợ chồng ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và anh Bùi Văn TH là người có nghĩa vụ thi hành án (phải bồi thường cho anh Nguyễn Quốc N: 161.278.000đ và khoản chi phí hợp lý chăm sóc là 3.000.000đ/tháng kể từ tháng 6/2022) theo Bản án hình sự sơ thẩm số 32/2022/HS-ST ngày 28/6/2022 Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn; chưa thực hiện xong nghĩa vụ bồi thường mà đã tặng cho tài sản duy nhất là thửa đất số 929 dẫn đến không còn tài sản để thi hành án là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Quốc N, vi phạm một trong các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được quy định tại khoản 4 Điều 3 BLDS năm 2015. Hơn nữa, vợ chồng ông T1 bà S và bà L đều xác nhận thực chất đây là việc chuyển nhượng QSD đất (dùng để cản trở nợ), thực hiện

việc tặng cho là để tránh nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Như vậy, giao dịch tặng cho ngày 30/6/2022 nói trên là giả tạo (che dấu giao dịch chuyển nhượng thực sự). Do đó, việc ông Nguyễn Công T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022 giữa ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và bà Võ Thị L đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2 - vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 122, 123 và 124 của BLDS nên HĐXX chấp nhận.

Vì vậy, việc ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và bà Võ Thị L không chấp nhận việc hủy bỏ/ tuyên hợp đồng nói trên vô hiệu là không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi hợp đồng vô hiệu thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, hiện vợ chồng ông T1, bà S vẫn đang quản lý nhà đất. Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét.

Buộc ông T1, bà S và bà L có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông T1, bà S (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 06937 do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 09/4/2007) theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cần buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, với số tiền 300.000đ. Ông Nguyễn Công T thuộc diện hộ nghèo miễn nộp tạm ứng án phí nên miễn xét việc hoàn trả.

[6] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147; Điều 161; khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 3, 122, 123 và 124 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 ông Nguyễn Công T:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022 giữa ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và bà Võ Thị L đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² (đất ở) tọa lạc tại thôn P, xã BT, huyện T2, tỉnh Bình Định

(được Văn phòng công chứng Bình Định chứng thực số 4898, quyền số 06/2022/CC-SCC/HĐGD) - vô hiệu.

Không chấp nhận việc ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S và bà Võ Thị L không chấp nhận việc tuyên hợp đồng nói trên vô hiệu vì không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa không xét.

Buộc ông T1, bà S và bà L có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông T1, bà S (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 06937 do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 09/4/2007) theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Vĩnh T1, bà Bùi Thị S phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

3. Quyền kháng cáo:

Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Trong 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 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam