

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 33/2024/DS-ST

Ngày 23/8/2024

“Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Đình Nguyên;
- Ông Nguyễn Văn Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Ông Lê Minh Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXXST-DS ngày 02/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1957; nơi thường trú: 69 Anh Hùng N, tổ dân phố P, T, huyện K, tỉnh Gia Lai; có mặt;

2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1965; nơi thường trú: 49 N, Tổ dân phố P, T, huyện K, tỉnh Gia Lai; có mặt;

3. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1959; nơi thường trú: 220 N, Tổ A, T, huyện K, tỉnh Gia Lai; có mặt;

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị Kim S, sinh năm 1965; nơi thường trú: 12 N, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965; nơi thường trú: 12 N, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965; nơi thường trú: 12 N, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

2. Bà Nguyễn Diệp Mỹ T, sinh năm 1993; nơi thường trú: 12 N, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai;

Đại diện theo ủy quyền của chi T: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965; nơi thường trú: 12 N, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

3. Phòng C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: C H, phường T, thị xã A;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt H2 – Trưởng Phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị L, ông Lê Văn H và bà Bùi Thị H1 trình bày: Theo các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29, 30, 31/2023/QĐST-DS cùng ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, thì trong thời hạn 06 tháng, bà Võ Thị Kim S phải trả cho bà Lê Thị L 193.600.000đ; trong thời hạn 04 tháng bà S phải trả cho ông Lê Văn H 20.000.000đ; trong thời hạn 06 tháng bà S phải trả cho bà Bùi Thị H1 49.440.000đ. Hết thời hạn được nêu trong quyết định, bà S không trả tiền, bà L, ông H, bà H1 làm đơn yêu cầu Thi hành án. Chi cục Thi hành án trả lời bà S chưa có điều kiện Thi hành án vì không có thu nhập, không có tiền gửi, tài sản đã lập hợp đồng tặng cho con là chị Nguyễn Diệp Mỹ T vào ngày 03/02/2023. Vào năm 2022 bà S vay tiền của các nguyên đơn, khi vay tiền thì có nói là có đất, có nhà, đến năm 2023 lại chuyển nhà và đất cho con để không có tài sản thanh toán. Bà S cũng được quyền yêu cầu thi hành án với người khác, nhưng khi nhận được tiền bà S cũng không thanh toán nợ cho các nguyên đơn mà lấy lý do đau ốm để mang tiền vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Các nguyên đơn đã làm đơn tố cáo với Công an nhưng được trả lời chỉ là giao dịch dân sự. Do vậy các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 397/HĐ-GD đã được Phòng C, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 03/02/2023 giữa bà Võ Thị Kim S, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Diệp Mỹ T vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với các nguyên đơn.

2. Lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà S, chị T, cũng vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Bà S, ông L1, bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bởi vì ông L1 và bà S chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn từ năm 1982, cho đến ngày 01/02/2023 mới đăng ký kết hôn. Tuy chung sống cùng nhau nhưng giữa vợ chồng bà S bất đồng quan điểm, bà S lúc ở nhà lúc bỏ đi đâu hông rõ. Tài sản và các khoản nợ giữa ông L1 và bà S đều không liên quan đến nhau, các khoản nợ mà bà S vay của bà L, ông H, bà H1 thì ông L1 không được biết và cũng không biết bà S sử dụng vào mục đích gì. Đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 55 tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai là tài sản của riêng của ông L1, do các con gửi tiền về mua nhờ ông L1 đứng tên, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CN 342357 ngày 28/11/2018 cho một mình ông Nguyễn Văn L1. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận giữa ông L1 và bà S cũng chưa đăng ký kết hôn. Vì các con gửi tiền mua nhà đất, nên vào ngày 03/02/2023 ông L1 lập hợp đồng tặng cho con là Nguyễn Diệp Mỹ T. Phòng công chứng yêu cầu có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên ông nộp Giấy chứng nhận kết hôn để Phòng Công chứng làm thủ tục theo quy định chứ không phải ông đồng ý xác nhận thành tài sản chung của vợ chồng. Hợp đồng đã được Phòng C chứng nhận

theo đúng quy định của pháp luật đồng thời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã A đã ghi nội dung thay đổi việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu cho chị T tại trang 4 của Giấy chứng nhận số CN 342357. Thời điểm ông L1 cho quyền sử dụng đất không có quyết định hay bản án có hiệu lực tại Tòa án về việc buộc ông L1 phải có nghĩa vụ trả tiền và cũng không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc quyết định ngăn chặn việc thực hiện giao dịch. Hiện tại bà S không có tiền gửi Ngân hàng hay tài sản nào, tuy nhiên bà S đang được quyền yêu cầu thi hành án đối với bà Tạ Thị Bích L2 hơn 200.000.000đ, bà Nguyễn Ngọc H3 210.000.000đ chưa thi hành được. Do vậy khoản nợ của các nguyên đơn khi nào cơ quan thi hành án thu được sẽ phân chia theo thứ tự ưu tiên để trả theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền còn lại bà S trả dần và ông L1 sẽ hỗ trợ cho bà S để trả. Còn hợp đồng tặng cho tài sản là hoàn toàn hợp pháp nên bà S, ông L1 và chị T không đồng ý tuyên bố vô hiệu.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Phòng C, tỉnh Gia Lai có nội dung: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) số công chứng 397, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 03/02/2023 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về quy trình, thủ tục công chứng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được phép giao dịch không có tranh chấp, không bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị cơ quan Thi hành án kê biên, phong tỏa. Do vậy Phòng C tỉnh Gia Lai không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với bị đơn Bà Võ Thị Kim S, sinh năm 1965; nơi thường trú: 12 N, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì đây là vụ án “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

[3] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai công chứng số CC 397/HĐ-GD ngày 03/02/2023 đối với tài sản là nhà cấp IV diện tích 83,2m² và thửa đất số 807, tờ bản đồ số 55 (sau đây viết tắt là 807(55)) tại phường A, thị xã

A, tỉnh Gia Lai là vô hiệu. Xét yêu cầu của nguyên đơn và căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng:

[3.1] Các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29, 30, 31/2023/QĐST-DS cùng ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, xác định nghĩa vụ trả nợ của bà Võ Thị Kim S đối với bà Lê Thị L, ông Lê Văn H và bà Bùi Thị H1 mà không có nghĩa vụ liên đới của ông Nguyễn Văn L1.

[3.2] Nhà và đất tại thửa đất số 807(55) có nguồn gốc là của ông Nguyễn Bá T1 và bà Thiều Diệu Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 vào ngày 22/10/2018. Thời điểm này bà Võ Thị Kim S và ông Nguyễn Văn L1 chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN342357 ngày 28/11/2018 cấp quyền sử dụng và quyền sở hữu thửa đất số 807(55) và căn nhà trên đất cho một mình ông Nguyễn Văn L1, do vậy không có căn cứ xác định nhà và đất nêu trên là tài sản chung của bà Võ Thị Kim S và ông Nguyễn Văn L1.

[3.3] Các Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 29, 30, 31/2023/QĐST-DS cùng ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, xác định nghĩa vụ trả nợ của bà Võ Thị Kim S đối với bà Lê Thị L, ông Lê Văn H và bà Bùi Thị H1 có hiệu lực từ ngày 07/8/2023. Còn hợp đồng tặng cho nhà đất được lập vào ngày 03/02/2023, trước thời điểm có hiệu lực của Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[3.4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ xác định việc ông L1, bà S lập hợp đồng tặng cho con chị Nguyễn Diệp M Trang nhà và đất tại thửa đất số 807(55) là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai công chứng số CC 397/HĐ-GD ngày 03/02/2023 là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 124 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Thị Kim S và chị Nguyễn Diệp Mỹ T, được Văn phòng C1 tỉnh Gia Lai công chứng số CC 397/HĐ-GD ngày 02/3/2023, đối với thửa 807

tờ bản đồ số 55 và căn nhà trên đất tại phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai là vô hiệu.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Lê Thị L, ông Lê Văn H, bà Bùi Thị H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012973 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án thị xã A, nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1, chị T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 23/8/2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 tỉnh Gia Lai có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX An Khê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Bùi Thị Bích Thảo