

Bản án số: 150 /2024/DS-PT

Ngày: 30 - 8- 2024

*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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

Các thẩm phán: Ông Vũ Đức Hùng, ông Phạm Thái Bình

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bạch Hoàng Hùng, Thư ký Tòa án của
Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Mai Chăm, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 115/2024/TLPT-DS ngày 22/7/2024 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2024/QĐ-PT, ngày 05 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2024/QĐ-PT, ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị Th, sinh năm 1977,

Nơi cư trú: Số 991, đường Trần Hưng Đạo, xóm 3, khu phố Lạc Hà, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn:

- Ông Lê Thành T, sinh năm 1978,

Địa chỉ: Số 56, đường số 09, thôn 1, xã Gia Huynh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Chị Lê Gia H, sinh năm 2002

Địa chỉ: Số 56, đường số 09, thôn 1, xã Gia Huynh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Văn phòng công chứng T.N; trụ sở tại: số 426 đường Trần Hưng Đạo, khu phố Lạc Hóa 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Lê Thành T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bà Cao Thị Th trình bày:

Tháng 10/2023, bà có khởi kiện đối với bị đơn ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H, về việc tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Ngày 10/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận đã thụ lý vụ án số 236/2023/TLST-DS. Ngày 16/10/2023, Tòa án tiến hành hòa giải; tại buổi hòa giải, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận thống nhất được việc giải quyết toàn bộ vụ án và Tòa án lập biên bản hoà giải thành trong đó có nội dung như sau:

“1. Bà Phạm Thị Kim H, ông Lê Thành T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Cao Thị Th tổng số tiền là 760.000.000đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Phạm Thị Kim H, ông Lê Thành T có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, nếu đương sự nào có thay đổi ý kiến về sự thoả thuận trên thì phải làm thành văn bản gửi cho Tòa án. Hết thời hạn này, mà không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận nêu trên thì Tòa án ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự và quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi ban hành, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm”.

Đến ngày 24 tháng 10 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của đương sự số 64/2023/QĐST-DS, trong đó có nội dung: bà Phạm Thị Kim H, ông Lê Thành T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Th tổng số tiền là 760.000.000đồng.

Tuy nhiên, vào ngày 20/10/2023, bị đơn ông T có hành vi tặng cho bị đơn chị Lê Gia H (là con ruột của ông T, bà H) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023; ông T, chị H đã lập văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng T.N công chứng, chứng thực ngày 20/10/2023. Sau đó ông T, chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng và đến ngày 07/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh ghi

nhận nội dung tặng cho quyền sử dụng đất tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 nêu trên. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, chị H có mục đích tảo tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Th, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th.

Vì vậy, bà yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông T, chị H đã xác lập, thực hiện đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023.

- Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, chị H mà Văn phòng công chứng T.N đã công chứng, chứng thực ngày 20/10/2023.

Ông Lê Thành T trình bày:

Ông và Lê Gia H là cha con ruột. Mẹ ông tên Nguyễn Thị M, sinh năm 1948, đã chết năm 2023.

Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023, tọa lạc tại thôn 1, xã Gia Huynh, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị M tặng cho bị đơn chị Lê Gia H. Tuy nhiên thời điểm đó chị H chưa đủ tuổi, không thể thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; do đó bà M chuyển quyền sử dụng thửa đất này cho ông đứng tên để vay vốn Ngân hàng, đến khi chị H đủ 18 tuổi thì ông thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất này lại cho H.

Năm 2023, bà M và ông đã xác lập, thực hiện hoàn tất thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 nêu trên.

Sau đó bà M chết; thực hiện nguyện vọng của bà M, ông đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 128 này cho H, hai bên đã lập văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng T.N công chứng, chứng thực vào ngày 20/10/2023. Sau đó hai bên tiếp tục thực hiện hoàn tất hợp đồng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Linh cập nhật, ghi nhận nội dung tặng cho quyền sử dụng đất tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 nêu trên vào ngày 07/11/2023.

Ngoài quyền sử dụng thửa đất số 128 nêu trên thì ông còn có thửa đất khác nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất, ngoài ra ông T không có tài sản nào khác có giá trị.

Trên thửa đất số 128 nêu trên có 01 căn nhà xây cấp 4 do ông Lê Tuấn D (anh của ông T) để lại. Tại thời điểm ông và H xác lập, ký kết hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất (Ngày 23/10/2023), ông biết mình có nghĩa vụ trả cho bà Th 760.000.000 đồng theo nội dung biên bản hòa giải thành ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

Tuy nhiên ông nghĩ ông có nghĩa vụ trả tiền thì ông sẽ trả tiền chứ không nghĩ sẽ dùng quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ đối với bà Th nên trong việc tặng cho chị H quyền sử dụng đất thì ông không có mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với bà Th. Ông chỉ là người tạm thời đứng tên chủ sử dụng thay thế cho H; việc ông tặng cho H quyền sử dụng thửa đất số 128 nêu trên là thực hiện theo nguyện vọng của bà M trước khi bà M chết và thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất này thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Chị Lê Gia H trình bày:

Thông nhất với toàn bộ lời khai của ông T. Chị H không đồng ý theo yêu cầu của bà Cao Thị Th và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Văn phòng công chứng T.N do người đại diện hợp pháp ông T.N trình bày:

Ngày 20/10/2023, Văn phòng công chứng T.N nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T và chị Lê Gia H đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/08/2023.

Xét thấy ông T, chị H có đủ năng lực hành vi dân sự, yêu cầu của ông T, chị H không trái với quy định của pháp luật, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì thửa đất nêu trên không có tranh chấp, quyền sử dụng thửa đất này cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Do đó Văn phòng công chứng T.N đã thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và chị H. Văn phòng công chứng T.N thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này là hợp pháp nên nguyên đơn bà Th yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với văn bản công chứng này là không có cơ sở. Vì vậy Văn phòng công chứng T.N không đồng ý, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Các khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 235, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 7 Luật công chứng năm 2014;
- Khoản 2 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Cao Thị Th:

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông Lê Thành T, chị Lê Gia H đã xác lập, thực hiện đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/08/2023.

Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản công chứng là văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/08/2023 mà ông Lê Thành T, chị Lê Gia H đã xác lập, ký kết và Văn phòng công chứng T.N đã công chứng, chứng thực vào ngày 20/10/2023.

Ông Lê Thành T, chị Lê Gia H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi, chuyển quyền sử dụng đất theo nội dung bản án này.

[2] Về án phí: Buộc ông Lê Thành T, chị Lê Gia H có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (Đối với yêu cầu của bà Cao Thị Th được chấp nhận về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu). Buộc ông Lê Thành T, chị Lê Gia H và Văn phòng công chứng T.N có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (Đối với yêu cầu của bà Cao Thị Th được chấp nhận về việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu). Trả lại cho bà Cao Thị Th 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0005565, số 0005566 cùng ngày 18/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định 08/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp

Ngày 28/5/2024, ông Lê Thành T làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Lê Thành T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà Cao Thị Th không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thành T, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2023 giữa ông Lê Thành T với chị Lê Gia H được Văn phòng công chứng T.N chứng thực cùng ngày 20/10/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thành T, sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật bị tranh chấp, về cách tuyên và về án phí; cụ thể:

+ Quan hệ pháp luật bị tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

+ Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T với bà Lê Gia H được Văn phòng công chứng T.N chứng nhận ngày 20/10/2023 đối với thửa 128, tờ bản đồ số 98 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023, là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Về án phí đề nghị hội đồng xét xử không buộc Văn phòng công chứng T.N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm, nên ông Lê Thành T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, nghe các bên tranh luận, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[I] Về tư cách đương sự và quan hệ pháp luật bị tranh chấp:

Ngày 18/12/2023, bà Cao Thị Th có hai đơn khởi kiện, bà Cao Thị Th đều xác định: Người khởi kiện: Bà Cao Thị Th; người bị kiện: Ông Lê Thành T, chị Lê Gia H và Văn phòng công chứng T.N.

Một đơn bà Th yêu cầu:

- Hủy Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T và chị Lê Gia H đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023, được Văn phòng công chứng T.N chứng thực ngày 20/10/2023.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T và chị Lê Gia H đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023, được Văn phòng công chứng T.N chứng thực ngày 20/10/2023.

Một đơn bà Th yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 98, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 954514 cấp ngày 03/8/2023 mà ông Lê Thành T và chị Lê Gia H đã xác lập, thực hiện theo Văn bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2023 mà Văn phòng công chứng T.N chứng thực ngày 20/10/2023.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, chị H mà Văn phòng công chứng T.N đã công chứng, chứng thực ngày 20/10/2023.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tư cách đương sự: Trong vụ án này ông Lê Thành T là người có nghĩa vụ về tài sản đối với bà Cao Thị Th; còn Văn phòng công chứng T.N không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ là Cơ quan Công chứng, chứng thực hợp đồng theo yêu cầu của ông T và theo Luật công chứng.

[2] Về quan hệ pháp luật bị tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Th khai đơn khởi kiện là do người khác làm và đưa bà ký, bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2023 giữa ông Lê Thành T với chị Lê Gia H được Văn phòng công chứng T.N chứng thực cùng ngày 20/10/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, quan hệ pháp luật bị tranh chấp được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, là Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Khi xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có vô hiệu hay không vô hiệu, trong đó có nội dung công chứng của Văn phòng công chứng T.N.

[3] Đáng lẽ ra khi nhận đơn khởi kiện của bà Cao Thị Th, Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn cho bà Cao Thị Th làm lại đơn khởi kiện để xác định lại tư cách đương sự cho đúng *Văn phòng công chứng T.N không phải là bị đơn trong vụ án* và xác định lại yêu cầu khởi kiện chỉ có một yêu cầu. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn làm cho việc xác định tư cách đương sự không đúng và buộc Văn phòng Công chứng chịu án phí là không đúng.

[4] Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐXXST-DS, ngày 01/4/2024 và Biên bản phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật

bị tranh chấp là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Nhưng trong bản án sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật bị tranh chấp là “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

Việc xác định quan hệ pháp luật như trong bản án là không chuẩn xác – thừa.

Tuy nhiên, việc xác định sai tư cách đương sự, thừa quan hệ pháp luật bị tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất của vụ án, nên chỉ cần rút kinh nghiệm là đủ.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt chị Lê Gia H, nhưng không tổng đạt án xử vắng mặt cho chị H, là vi phạm Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm ông Lê Thành T đã làm đơn kháng cáo; việc xét kháng cáo của ông T có liên quan đến quyền lợi của chị Lê Gia H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[II] Về nội dung:

[1] Ngày 30/6/2015, ông Lê Thành T được Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 635825, vào sổ số CH00391 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.515,0 m² ; trong đó có 300 m² đất ở tại nông thôn và 2.215,0 m² đất trồng cây lâu năm.

[2] Ngày 24/7/2023, thửa đất số 116 nêu trên được tách ra làm 02 thửa: Thửa 128 và thửa 129, tờ bản đồ số 98; đồng thời chuyển nhượng cho ông Đặng Phương L thửa 129, tờ bản đồ số 98. Còn lại thửa 128, tờ bản đồ số 98 được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp đổi vào ngày 03/8/2023, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 1.398,6 m² trong đó có 200 m² đất ở tại nông thôn và 1.198,6 m² đất trồng cây lâu năm.

[3] Ngày 10/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận đã thụ lý vụ án “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn bà Cao Thị Th với bị đơn ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H.

[4] Ngày 20/10/2023, ông Lê Thành T ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ thửa 128, tờ bản đồ số 98 nêu trên cho bà Lê Gia H tại Văn phòng công chứng T.N và được công chứng cùng ngày 20/10/2023.

[5] Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 64/2023/QĐST-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh thì vợ chồng ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H phải trả cho bà Cao Thị Th 760.000.000đồng.

[6] Ngày 25/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu của bà Cao Thị Th.

[7] Ngày 07/11/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh cập nhật sang tên cho bà Lê Gia H trên Giấy chứng nhận.

[8] Theo Biên bản về việc kê khai tài sản, thu nhập, điều kiện thi hành án ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, thì ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H xác định: Hiện nay ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H không có bất cứ tài sản nào đứng tên có giá trị để đảm bảo thi hành án.

[9] Theo Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 12/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Tánh Linh thì hiện nay ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H không đứng tên sử dụng thửa đất nào tại huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

[10] Khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 128, tờ bản đồ số 98 cho bà Lê Gia H, là tài sản duy nhất có giá trị thì ông Lê Thành T, bà Phạm Thị Kim H biết mình phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Cao Thị Th.

[11] Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 128, tờ bản đồ số 98 giữa ông Lê Thành T với bà Lê Gia H tại Văn phòng công chứng T.N ngày 20/10/2023 là nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba, đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ pháp luật.

[12] Tuy nhiên, trong trường hợp này Tòa án chỉ cần tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T với bà Lê Gia H được Văn phòng công chứng T.N chứng thực ngày 20/10/2023 vô hiệu là đủ.

[13] Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tách sự việc ra làm hai phần, phần Hợp đồng và phần Công chứng Hợp đồng để tuyên vô hiệu là thừa, nên hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cách tuyên đối với bản án sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[14] Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Các đương sự căn cứ vào quyết định của Bản án để đề nghị cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền thực hiện việc xóa cập nhật sang tên cho bà Lê Gia H trên Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lê Thành T.

[15] Do sửa án, nên án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa cho phù hợp, Văn phòng công chứng T.N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thành T, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh;

Áp dụng: Điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Th:

- Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 128, tờ bản đồ số 98 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 954514 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp ngày 03/8/2023, giữa ông Lê Thành T với chị Lê Gia H được Văn phòng công chứng T.N chứng thực ngày 20/10/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Ông Lê Thành T, chị Lê Gia H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi, chuyển quyền sử dụng đất theo nội dung bản án này.

- Buộc ông Lê Thành T, chị Lê Gia H phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Cao Thị Th 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0005565 và số 0005566 cùng ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Lê Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Thành T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0005995 ngày 7/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

- Giữ nguyên Quyết định của bản án sơ thẩm về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- TAND huyện Tánh Linh;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Công thông tin điện tử TABT;
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Cường

