

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 38/2024/DS-ST

Ngày: 07/5/2024

V/v Tranh chấp về hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông K'Dung.

2. Bà Thạch Thị Lan Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Rung K'Tuấn – Là Thư ký Tòa án của
Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham
gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm
2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024,
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: vợ chồng anh Nguyễn Bá L, sinh năm 1985; chị Nguyễn
Thị N, sinh năm 1990. Địa chỉ: thôn Thạch Tân, xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh
Lâm Đồng

2. Bị đơn: vợ chồng ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1964; bà Phùng Thị S,
sinh năm 1964. Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vợ chồng ông Hoàng Như T, sinh năm 1970; bà Đặng Thị H1, sinh
năm 1975. Địa chỉ: thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trụ
sở: tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đại diện theo pháp luật:
Ông Bùi Văn T1 – Chức vụ: Phó trưởng chi cục phụ trách chi cục.

3.3. Văn phòng công chứng **Đỗ Ngọc Á**. Trụ sở: **thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng**. Đại diện theo pháp luật: Bà **Đỗ Ngọc Á** – chức vụ: Trưởng văn phòng.

(Tại phiên tòa: vợ chồng anh **L**, chị **N**, bà **S** có mặt; ông **H**, ông **T**, bà **H1**, ông **T1**, bà **A** vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày: Anh **Nguyễn Bá L** là con ruột của ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S**. Sau khi lập gia đình để ổn định cuộc sống riêng nên vào năm 2005, bố mẹ anh đã tặng cho vợ chồng anh tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.689m² và thửa đất số 196, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.446m², sau đó vợ chồng anh tiến hành cải tạo đất và trồng cây cà phê, hồ tiêu...v.v... trên diện tích đất được tặng cho. Từ năm 2005 đến năm 2012, vợ chồng anh trực tiếp canh tác, sử dụng vào mục đích trồng cà phê để làm nguồn thu nhập chính, duy nhất cho gia đình. Ngày 31/7/2012, vợ chồng anh cùng với bố mẹ là ông **H**, bà **S** tiến hành công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 203, 196 tại **Văn phòng C** (nay là **văn phòng C1**) theo số công chứng 1251, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, kể từ thời điểm hoàn thành xong thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho đến nay vợ chồng anh vẫn chưa được ông **H**, bà **S** (Người tặng cho) thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định khiến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng anh (người được tặng cho) bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Mặc dù, vợ chồng anh đã nhiều lần yêu cầu nhưng vẫn không có kết quả. Nay vợ chồng anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S** phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được **Văn phòng C** chứng nhận ngày 31/7/2012 theo số công chứng: 1251, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Là có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động đất đai (sang tên quyền sử dụng đất) cho vợ chồng anh đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.689m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143 do **UBND huyện L** cấp ngày 07/11/2007 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.446m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123144 do **UBND huyện L** cấp ngày 07/11/2007 theo đúng quy định pháp luật.

Theo bị đơn bà **Phùng Thị S** trình bày: Bà là vợ của ông **Nguyễn Bá H**, sinh năm 1964; là mẹ đẻ của anh **Nguyễn Bá L**, là mẹ chồng của chị **Nguyễn Thị Na**. Cuối năm 2005, con bà kết hôn với chị **Nguyễn Thị Na**. Sau khi kết hôn, (cũng trong năm 2005) thì vợ chồng bà đã tặng cho vợ chồng anh **L**, chị **N** tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 203, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 3.689m² và thửa đất số: 196, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 4.446m², việc tặng cho chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó vợ chồng anh **L**, chị **N** tiến hành cải tạo đất và trồng cây cà phê, hồ tiêu...v.v... trên diện tích đất được tặng cho. Từ năm 2005 đến nay thì vợ chồng anh **L**, chị **N** là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất, trồng cà phê, tiêu.

Ngày 31/7/2012, vợ chồng bà cùng với vợ chồng anh **L**, chị **N** tiến hành công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 203, 196 tại **Văn phòng C** theo số công chứng: 1251, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, kể từ thời điểm hoàn thành xong thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho đến nay vợ chồng anh **L**, chị **N** vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Đầu tháng 8/2012, các bên đã đi làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất nhưng do vướng số nợ của vợ chồng bà đối với vợ chồng ông **T**, bà **H1** nên chưa sang tên được. Sau đó, vợ chồng bà vẫn liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để sang tên quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không được. Đến năm 2021, vợ chồng bà có liên hệ bộ phận 01 cửa của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên thì họ trả lời hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đã quá thời hạn 02 năm thì không sang tên được. Do đó, vợ chồng bà và vợ chồng anh **L**, chị **N** đã ra Văn phòng công chứng **Ngô Văn T2** công chứng lại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0352, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/01/2021, trong đó có bổ sung thêm diện tích đất tặng cho là thửa 123, tờ bản đồ số 22, **xã T, huyện L**. Sau đó vợ chồng anh **L** đã nộp lại thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại bộ phận 01 cửa của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** thì được biết hiện nay có Công văn số 119/CV-CCTHADS ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà hạn chế các giao dịch liên quan đến các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143, số AL 123144 và số AK 8118923 để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án số 551/2020/HC-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Tòa án nhân dân Tối cao ban hành Thông báo giải quyết đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm số 225 ngày 01/6/2021, không chấp nhận văn bản yêu cầu kháng nghị giám đốc thẩm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà cho rằng Bản án số 551 và thông báo số 225 nêu trên xác định Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà không còn hiệu lực. Nay vợ chồng anh **L**, chị **N** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là vợ chồng ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S** và bên được tặng cho là vợ chồng anh **Nguyễn Bá L**, chị **Nguyễn Thị N**, được công chứng tại **Văn phòng C** theo số công chứng 1251, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2012, đối với diện tích đất 3.689m², thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 22, **xã T, huyện L** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143 do **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp ngày 07/11/2007 và diện tích đất 4.446m², thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 22, **xã T, huyện L** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123144 do **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp ngày 07/11/2007 thì bà đồng ý vì các bản án của Tòa án các cấp không tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên nên hợp đồng tặng cho này vẫn còn hiệu lực.

Theo vợ chồng ông **Hoàng Như T**, bà **Đặng Thị H1** trình bày: Năm 2010, vợ chồng ông bà có cho ông **H**, bà **S** vay số tiền 1.400.000.000đ, lãi suất 1%/tháng. Hạn trả nợ là ngày 20/12/2010. Đến hạn trả nợ thì ông **H**, bà **S** không thực hiện cam kết nên vợ chồng ông bà đã khởi kiện ra Tòa án. Tại bản án sơ thẩm số 39/2013/DS-ST ngày 12/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xét xử buộc ông **H**, bà **S** trả cho vợ chồng ông, bà số tiền là 1.640.824.200đ. Đồng thời tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10 ngày 10/8/2012. Sau đó vợ chồng ông **H**, bà **S** kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông **H**, bà **S**, buộc vợ chồng ông **H**, bà **S** trả cho vợ chồng ông bà số tiền là 1.368.869.736đ. Đồng thời tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên. Sau đó vợ chồng ông, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Quá trình thi hành án ông, bà chưa nhận được khoản tiền gốc và lãi nào. Quá trình thi hành án đã cưỡng chế kê biên diện tích đất thuộc thửa 196, 203, tờ bản đồ số 22, xã **T**, đo gộp thửa theo tờ bản đồ mới là thửa số 9, tờ bản đồ 42, xã **T** và vợ chồng ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9. Sau đó vợ chồng ông **H**, bà **S** kiện **UBND huyện L**. Tại Bản án số 551/2020/HCPT ngày 21/9/2020 xử hủy quyết định cấp đất cho vợ chồng ông, bà. Từ khi ông, bà được giao đất đến nay thì ông, bà chưa tiếp quản, sử dụng. Nay, vợ chồng ông **T**, bà **H1** yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh **L**, chị **N** với vợ chồng ông **H**, bà **S** đối với thửa đất số 196, 203, tờ bản đồ số 22, xã **T**. Đồng thời tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 21/8/2023, vợ chồng ông **T**, bà **H1** yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại văn bản số 06/TB-CC ngày 22/5/2023, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng **Đỗ Ngọc Á** trình bày:

Ngày 31 tháng 07 năm 2012 Văn phòng **C** (nay là Văn phòng **C1**, tỉnh Lâm Đồng) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S** với bên nhận tặng cho là ông **Nguyễn Bá L**, bà **Nguyễn Thị Na**.

Sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Công chứng viên **Lê Giáp P** xác định đủ điều kiện để công chứng hợp đồng tặng cho nên đã thụ lý và tiến hành chứng nhận hợp đồng giữa bên tặng cho là ông **Nguyễn Bá H**, **Phùng Thị S** với bên nhận tặng cho là ông **Nguyễn Bá L**, bà **Nguyễn Thị Na**.

Hồ sơ yêu cầu công chứng mà người yêu cầu công chứng cung cấp gồm:

- Chứng minh nhân dân của ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S**, ông **Nguyễn Bá L**, bà **Nguyễn Thị N** đều còn hạn sử dụng.
- Sổ hộ khẩu của ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S**: Thông tin trong sổ hộ khẩu chính xác và thống nhất với các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 123143 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ngày 07/11/2007.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 123144 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/11/2007.

Quyền sử dụng đất này không có tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; còn hạn sử dụng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho ngày 31/07/2012, Văn phòng Công chứng không nhận được quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của cơ quan Thi hành án và quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân các cấp cũng như quyết định ngăn chặn của các cơ quan khác. Do đó, đủ điều kiện để thực hiện quyền tặng cho theo quy định của Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng nhận thấy đã đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 35, 36 Luật Công chứng năm 2006 nên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng.

Công chứng viên chuyển hồ sơ cho thư ký nghiệp vụ để soạn thảo hợp đồng tặng cho, sau đó cho các bên yêu cầu công chứng: tặng cho là ông Nguyễn Bá H, bà Phùng Thị S với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị Na t đọc lại bản hợp đồng tặng cho, hai bên đồng ý toàn bộ nội dung và tiến hành ký kết hợp đồng; trong hợp đồng tặng cho, bên tặng cho đã ghi rõ “ đã đọc và đồng ý”, ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này. Công chứng viên kiểm tra đúng người yêu cầu công chứng, bản chính các giấy tờ liên quan và tiến hành chứng nhận hợp đồng tặng cho nêu trên.

Việc công chứng viên của Văn phòng C (nay là Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng) chứng nhận hợp đồng tặng cho số công chứng 1251, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/07/2012 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Bá H, bà Phùng Thị S với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị N là đúng với ý chí của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á đề nghị giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các bên đã ký.

Đồng thời tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 22/5/2023, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại văn bản số 157/CV-CCTHADS ngày 30/5/2023, Đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà ông Bùi Văn T1 trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đang thi hành nội dung Bản án số 39/2013/DSST ngày 12/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà và Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2013/DSPT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Theo nội dung bản án trên thì vợ chồng ông H, bà S phải trả cho vợ chồng ông T, bà H1 số tiền 1.368.869.736 đồng và tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho đến khi thi hành án xong. Đến nay vợ chồng ông H, bà S vẫn chưa thi hành được bất kỳ một khoản tiền nào theo nội dung Bản án. Chi cục thi

hành án dân sự huyện Lâm Hà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định. Đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xem xét, xét xử vắng mặt đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng do các đương sự không có mặt đầy đủ nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn bà **Phùng Thị S** đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng. Đồng thời căn cứ Điều 457 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh **Nguyễn Bá L**, chị **Nguyễn Thị N** về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S**.

- *Về chi phí tố tụng:* Anh **Nguyễn Bá L**, chị **Nguyễn Thị N** phải chịu khoản tiền chi phí do đạc, xem xét thẩm định tại chỗ.

- *Về án phí:* Anh **Nguyễn Bá L**, chị **Nguyễn Thị N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Đồng bị đơn ông **Nguyễn Bá H**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà; Văn phòng công chứng **Đỗ Ngọc Á**; vợ chồng ông **T**, bà **H1** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất và đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông **H**; đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà; đại diện hợp pháp của **Văn phòng C1**; vợ chồng ông **T**, bà **H1** là phù hợp.

[2]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Xuất phát từ việc giữa vợ chồng ông **Nguyễn Bá H**, bà **Phùng Thị S** và vợ chồng anh **Nguyễn Bá L**, chị **Nguyễn Thị N** có thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng ông **H**, bà **S** tặng cho vợ chồng anh **L**, chị **N** diện tích đất 3689m², thuộc thửa số 203 và diện tích đất 4446m², thuộc thửa đất số 196, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại **xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng**. Hai bên đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại **Văn phòng C** (nay là **Văn phòng C1**) ngày

31/7/2012, số công chứng 1251, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất do diện tích đất các thửa đất số 203, 196, tờ bản đồ số 22, xã T đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng nên các bên không làm được thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng anh L, chị N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nên cần xác định đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[3.1]. Vợ chồng ông Nguyễn Bá H, bà Phùng Thị S là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 203, 196, tờ bản đồ số 22, xã T, diện tích đất đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143, số AL 123144. Quá trình sử dụng đất thì ngày 31/7/2012, ông bà lập hợp đồng tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Bá L (con của ông H, bà S) và chị Nguyễn Thị N (con dâu của ông H, bà S) toàn bộ diện tích đất thuộc 02 thửa đất trên. Việc tặng cho có lập hợp đồng và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì các bên hoàn toàn tự nguyện và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thể hiện đúng ý chí của các bên giao kết. Tuy nhiên, ngày 19/12/2011, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà có thụ lý, giải quyết vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và mua bán tài sản”, giữa nguyên đơn vợ chồng ông Hoàng Như T, bà Đặng Thị H1; bị đơn bà Phùng Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá H, vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị Na. Quá trình giải quyết vụ án dân sự nêu trên, theo yêu cầu của ông T, bà H1, Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2012 phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là diện tích đất thuộc các thửa đất số 203, 196, tờ bản đồ số 22.

Ngày 12/8/2013, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp dân sự nêu trên. Tại bản án số 39/2013/DS-ST ngày 12/8/2013, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã tuyên xử buộc vợ chồng ông H, bà S phải trả cho vợ chồng ông T, bà H1 tổng số tiền là 1.640.824.200đ. Đồng thời tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10.8.2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà S với vợ chồng anh L, chị N đối với thửa đất số 203, 196, tờ bản đồ số 22, xã T được công chứng ngày 31/7/2012 thì Tòa án chưa giải quyết.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà **Phùng Thị S** có đơn kháng cáo.

Tại bản án số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử buộc vợ chồng ông **H**, bà **S** phải trả cho vợ chồng ông **T**, bà **H1** tổng số tiền là 1.368.869.736đ. Đồng thời tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10.8.2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm thì vợ chồng ông **H**, bà **S** có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Thông báo số 1461/TB ngày 30/9/2014, Tòa án nhân dân tối cao trả lời không có căn cứ để kháng nghị giám đốc thẩm.

Ngày 19/3/2016, ông **H**, bà **S** tiếp tục có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 182/TB-GĐKTII ngày 02/11/2016 của Tòa án nhân dân tối cao trả lời không có căn cứ để kháng nghị giám đốc thẩm.

Năm 2021, bà **S** tiếp tục có đơn đề nghị xem xét lại theo trình tự tái thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị tái thẩm số 1012/TB-TA ngày 22/12/2021, Tòa án nhân dân cấp cao trả lời không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Bà **S** tiếp tục có đơn gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với bản án số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị tái thẩm số 174/TB-TA ngày 22 tháng 02 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh trả lời không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Trong khi đó, sau khi có bản án phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, ông **T**, bà **H1** đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã thực hiện các thủ tục và giao tài sản cho bên được thi hành án, đồng thời đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận tài sản là ông **Hoàng Như T**, bà **Đặng Thị H1**.

Tại Quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 14-6-2018 của **UBND huyện L** đã thu hồi, hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143, số AL 123144 và số AK 818923 cấp năm 2007 cho vợ chồng ông bà. Đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 961268 ngày 04/10/2018 cho vợ chồng ông **T**, bà **H1** đối với diện tích đất 9151,1m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản

đồ số 42, bản đồ địa chính xã T (Phần đất Chi cục thi hành án tổ chức cưỡng chế kê biên để thi hành số tiền vợ chồng ông H, S phải trả cho vợ chồng ông T, bà H1 nêu trên).

Sau đó, ông H, bà S đã khởi kiện hành chính yêu cầu hủy Quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 14-6-2018 của UBND huyện L về việc thu hồi, hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143, số AL 123144 và số AK 818923 cấp năm 2007 cho vợ chồng ông bà và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 961268 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 42, xã T, huyện L do UBND huyện L cấp cho ông Hoàng Như T, bà Đặng Thị H1 ngày 04-10-2018.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 23/2019/HC-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà S. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm thì ông H, bà S; anh L, chị N có đơn kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 551/2020/HC-PT ngày 21/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà S về yêu cầu hủy quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 14-6-2018 của UBND huyện L về việc thu hồi, hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 123143, số AL 123144 và số AK 818923 cấp năm 2007 cho vợ chồng ông bà; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 961268 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 42, xã T, huyện L do UBND huyện L cấp cho ông Hoàng Như T, bà Đặng Thị H1 ngày 04-10-2018.

Sau khi có bản án phúc thẩm hành chính nêu trên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm số 551/2020/HC-PT ngày 21/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm số 225/2021/TB-TA ngày 01/6/2021, Tòa án nhân dân tối cao trả lời không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm số 551/2020/HC-PT ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/02/2023, vợ chồng ông H, bà S có đơn yêu cầu Tòa án Hủy bỏ Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà ban hành Thông báo số 01/TB-TA về việc không ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 24/02/2023, bà S có đơn khiếu nại Thông báo số 01/TB-TA ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà về việc không ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 28/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 04/2023/QĐGQKN không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Phùng Thị S.

Như vậy, đến thời điểm hiện nay thì chưa có văn bản nào của Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2012/QĐ-BPKCTT

ngày 10.8.2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời ông **H**, bà **S** vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền phải trả cho vợ chồng ông **T**, bà **H1** theo bản án phúc thẩm số 139/2013/DS-PT ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Mặt khác, theo lời khai của bà **S** và quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện thì vào năm 2021, vợ chồng bà có liên hệ bộ phận 01 cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **L** để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên, do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đã quá thời hạn 02 năm không sang tên được. Do đó, vợ chồng bà và vợ chồng anh **L**, chị **N** đã ra Văn phòng công chứng Ngô Văn **T2** công chứng lại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0352, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/01/2021, theo đó thì có 02 thửa đất nêu trên và bổ sung thêm diện tích đất tặng cho là thửa 123, tờ bản đồ số 22, xã **T**, huyện **L**. Như vậy, thửa đất số 203 và 196 đã được các bên thỏa thuận lập hợp đồng tặng cho lại vào năm 2021. Đồng thời theo kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng **C1** thì ngày 14/01/2021, vợ chồng ông **H**, bà **S** và vợ chồng anh **L**, chị **N** đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại văn phòng **C2** (nay là văn phòng **C1**), số công chứng 176, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó thì vợ chồng ông **H**, bà **S** và vợ chồng anh **L**, chị **N** đã thống nhất hủy bỏ toàn bộ nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Văn phòng **C** (nay là Văn phòng **C1**) ngày 31/7/2012, số công chứng 1251, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được hủy bỏ kể từ thời điểm các bên ký kết Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng **C2**, số công chứng 176, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên vào ngày 31/7/2012, số công chứng 1251, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là không phù hợp.

Với những căn cứ, phân tích đánh giá nêu thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3.2]. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông **T**, bà **H1** có yêu cầu Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Văn phòng **C** (nay là Văn phòng **C1**) ngày 31/7/2012, số công chứng 1251, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng ông **T**, bà **H1** nhưng ông **T**, bà **H1** không nộp. Do vậy, Tòa án không xem xét thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu của ông **T**, bà **H1**.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.716.218đồng. Do yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[5]. *Về án phí*: Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N nên vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 457 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá H, bà Phùng Thị S phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C công chứng ngày 31/7/2012, số công chứng: 1251, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 3.689m² thửa đất số 203 và 4.446m², thửa đất số 196, cùng tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 42), bản đồ địa chính xã T, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Về chi phí tố tụng*: Vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ số tiền chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.716.218đồng (Bốn triệu bảy trăm mười sáu ngàn hai trăm mười tám đồng). Số tiền này anh Nguyễn Bá L đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

3. *Về án phí*: Buộc vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013529 ngày 12/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Vợ chồng anh Nguyễn Bá L, chị Nguyễn Thị N; bà Phùng Thị S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (07/5/2024). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Trung Kiên