

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày 17-9-2023

*V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu;
Yêu cầu hủy phần đăng ký biến động trên
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Lâm Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Cương và ông Lê Văn Lai

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vũ Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 17/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐXXST-DS ngày 10/7/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐST-DS ngày 28/7/2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 178/2023/QĐST-DS ngày 25/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Trần Thị Hà T. Địa chỉ: Số 133 phố CL, tổ 21, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Âu Dương T1. Địa chỉ: Tổ 35 phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- Bà Phạm Bích L. Địa chỉ: Tổ 3 phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Trụ sở khối VII, đại lộ THĐ, phường NC, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Đức L - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh H - Chức vụ: Phó Giám

độc. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Tạ Thị M. Địa chỉ: Số 051 đường LĐT, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tạ Thị M – Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Trần Thị Hà T trình bày:

Theo quyết định số 18/2022/QĐST-DS ngày 15/6/2022 của TAND thành phố LC, quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1085/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2022 của Chi cục THADS thành phố LC thì ông Âu Dương T1 phải trả cho tôi số tiền 50.000.000 đồng. Qua xác minh điều kiện thi hành án của ông T1 cho thấy: Ngày 22/8/2022 ông T1 đã lập Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư tại Văn phòng công chứng Tạ Thị M, số công chứng: 1864, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD để tặng cho bà Phạm Bích L, hộ khẩu thường trú: Tổ 35 phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai 01 căn hộ chung cư tại số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3 phường KT, thành phố LC. Đây là tài sản chung của ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022 mang tên bà Phạm Bích L. Việc tặng cho này của ông T1 nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh việc thi hành án.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai:

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai tại văn phòng công chứng Tạ Thị M, số công chứng 1864, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, địa chỉ số 051 đường LĐT, phường KT, thành phố LC.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 mang tên bà Phạm Bích L do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Âu Dương T1 trình bày:

Ông T1 và bà L đã ly thân nhiều năm. Đến năm 2019, ông T1, bà L bán nhà và đất ở tổ 35 phường CL để giải quyết một số khoản nợ, đồng thời tự phân chia tài sản chung. Đến năm 2022 do không thể hàn gắn được quan hệ hôn nhân, ông T1 bà L đã Tận tình ly hôn

Sau khi ly hôn, bà L mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của căn hộ số 611, tầng 6, chung cư TECCO thế chấp để vay tiền nhưng không vay được do ngân hàng yêu cầu ông T1 phải ký vào thế chấp vì trong bìa hộ khẩu vẫn còn tên ông T1 và bà L. Để hợp lý hóa

giấy tờ pháp lý, ông T1, bà L đã ra công chứng làm thủ tục tặng cho căn hộ cho bà L. Bản thân ông T1 không có quyền sử dụng căn hộ chung cư tại số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3 phường KT, thành phố LC vì căn hộ này do bà L mua bằng tiền riêng của bà L, không liên quan gì đến ông T1.

Về khoản tiền ông T1 đã vay của bà Trần Thị Hà T:

Ông T1 đã vay của bà T 100 triệu đồng, trong đó đã trả được 50 triệu đồng. Số tiền 50 triệu đồng còn lại ông T1 xin bà T cho trả sau vì sức khỏe ông T1 yếu, phải nghỉ việc, T nhập bị ảnh hưởng. Ông T1 đã đưa ra phương án mỗi tháng sẽ trả cho bà T 1.500.000 đồng (trích ra từ trợ cấp thất nghiệp), sau khi ông T1 tìm được việc, có T nhập ông T1 sẽ trả nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên bà T và anh Yên (chấp hành viên Chi cục THADS thành phố LC) không chấp nhận. Như vậy ông T1 vẫn cố gắng trả nợ cho bà T, không có việc tô tui tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ. Căn hộ chung cư tại TECCO do bà L mua bằng tiền riêng, việc ông T1 vay tiền của bà T không liên quan đến bà L, bà L không biết gì về việc này.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Bích L trình bày:

Bà L và ông Âu Dương T1 đã có mâu thuẫn về tình cảm khoảng 03 năm trở lại đây. Do đó cuối năm 2018 tôi đã vay tiền anh em bên ngoại đặt cọc mua chung cư tại khu TECCO.

Đến giữa năm 2019 thấy chuyện tình cảm không cải thiện nên ông T1, bà L đã bán căn nhà tại số 075 đường ĐTC, phường CL, phần của ông T1 đã lấy trả nợ, phần của bà L được mấy trăm triệu trả cho chung cư còn không đủ.

Từ lúc bán nhà, bà L và ông T1 mỗi người ở một nơi, không liên quan đến nhau. Cuối năm 2019, TECCO bàn giao căn hộ cho bà L, bà L là người đứng tên và là tài sản cá nhân của bà L, lúc đó trên danh nghĩa bà L và ông T1 vẫn là vợ chồng, tuy nhiên thực tế đã ly thân.

Tháng 8/2022, bà L và ông T1 không còn liên quan đến nhau nữa nên đã làm thủ tục hợp lý hóa tài sản qua hợp đồng tặng cho, còn bản chất căn hộ này vẫn là tài sản của bà L. Đến tháng 9/2022, bà L và ông T1 ly hôn.

Do căn hộ số 611, tầng 6, chung cư TECCO là tài sản riêng của bà L, do đó bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hà T.

Tại bản tự khai, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai trình bày

Ngày 23/8/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai nhận được 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (trường hợp tặng cho quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) của ông Âu Dương T1 cho bà Phạm Bích L đối với căn hộ chung cư số 11 tầng 6 (CH-611), chung cư Tecco Tower Lào Cai tại đường HL và phố KT, phường KT, thành phố LC từ Bộ phận Tiếp nhận hồ sơ và Trả kết quả, quầy giao dịch Sở Tài nguyên và Môi trường tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Lào Cai chuyển đến.

Về thành phần hồ sơ:

+ Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư của ông Âu Dương T1 cho bà Phạm Bích L số công chứng 1684, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Tạ Thị M chứng thực ngày 22/8/2022;

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu 09/DK;

+ Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp số phát hành DG 758690, số vào sổ cấp GCN: CS 04136 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/8/2022;

+ Văn bản đề nghị miễn, giảm Tề;

+ Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất;

+ Tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Thành phần hồ sơ tặng cho quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đầy đủ theo quy định tại khoản 2, điều 9 thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, sửa đổi bởi khoản 2, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 05/12/2017; Bộ thủ tục hành chính quy định tại Quyết định số 5614/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc công bố 38 thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai Tộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai

Về trình tự, thực hiện thủ tục

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168, Khoản 1 Điều 169 và Khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất đủ điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 25/8/2022, Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính sang cơ quan Tề để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Phiếu chuyển thông tin số 5058/PCTTĐC. Ngày 26/8/2022, Chi cục thuế khu vực Lào Cai - Mường Khương ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2220501-TK0012035 và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số LTB222501-TK0012036. Ngày 06/9/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai xác nhận: “Tặng cho bà Phạm Bích L, sinh năm 1966, CCCD số 010166005247, địa chỉ tại Tổ 35, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, theo hồ sơ số 003618.TA.002./.” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 758690, số vào sổ cấp GCN: CS 04136.

Về trình tự, thủ tục tặng cho quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo quy định tại Điều 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013, bà Phạm Bích L đủ điều kiện nhận tặng cho quyền sở hữu tài sản đối với căn hộ chung cư số 11 tầng 6 (CH-611), chung cư Tecco Tower Lào Cai tại đường HL và phố KT, phường KT, thành phố LC. Văn phòng đăng ký xác nhận tặng cho quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp là đúng theo quy định.

Tại bản tự khai, Văn phòng công chứng Tạ Thị M trình bày:

Ngày 22/8/2022, ông Âu Dương T1 và bà Phạm Thị L trú tại Tổ 35 phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai trực tiếp đến văn phòng công chứng Tạ Thị M để yêu cầu làm Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư theo GCNQSDĐ số DG 758690, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04136 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022 mang tên bà Phạm Bích L.

Văn phòng công chứng đã tiếp nhận yêu cầu công chứng và các tài liệu bà L, ông T1 cung cấp gồm: Căn cước công dân, sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận kết hôn. Sau khi xem xét các tài liệu, giấy tờ ông T1, bà L cung cấp, thấy có đầy đủ căn cứ theo quy định của Luật công chứng. Do đó, văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư cho ông T1, bà L.

Việc Văn phòng công chứng Tạ Thị M thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư của ông T1, bà L là hoàn toàn chính xác, đúng quy định pháp luật về công chứng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Thị Hà T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, sổ vào sổ CS 04136 mang tên bà Phạm Bích L do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022

- Bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy phần đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, sổ vào sổ CS 04136 cấp ngày 10/8/2022 cho bà Phạm Bích L do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cập nhật vào ngày 06/9/2022 có nội dung như sau: Tặng cho bà Phạm Bích L, sinh năm 1986, CCCD số 010166005247, địa chỉ tại Tổ 35 phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai theo hồ sơ số 003618.TA.002.

- Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, số công chứng 1864, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại văn phòng công chứng Tạ Thị Minh, địa chỉ số 051 đường Lý Đạo Thành, phường KT, thành phố LC.

Các bị đơn ông Âu Dương T1, bà Phạm Thị Bích L giữ nguyên quan điểm, không có ý kiến khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo các quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 75 Luật thi hành án dân sự, khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33 về sửa đổi bổ sung Nghị định 64 về thi hành án; Điều 124 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326:

Chấp nhận rút yêu cầu và đình chỉ với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04136 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022, mang tên bà Phạm Bích L.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Hà T về tuyên văn bản tặng cho công chứng ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Tạ Thị M vô hiệu; hủy đăng ký biến động ngày 06/9/2022 của sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai về việc ông Âu Dương T1 tặng cho bà Phạm Bích L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; căn cứ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Theo đơn khởi kiện, bà Trần Thị Hà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, số công chứng 1864, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại văn phòng công chứng Tạ Thị M, địa chỉ số 051 đường LĐT, phường KT, thành phố LC.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 mang tên bà Phạm Bích L do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Rút yêu cầu khởi kiện về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 mang tên bà Phạm Bích L do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022

Bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy phân đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 cấp ngày 10/8/2022 cho bà Phạm Bích L do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cập nhật vào ngày 06/9/2022 có nội dung như sau: Tặng cho bà Phạm Bích L, sinh năm 1986, CCCD số 010166005247, địa chỉ tại Tổ 35 phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai theo hồ sơ số 003618.TA.002.

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3, phường KT, thành phố

LC, tỉnh Lào Cai, số công chứng 1864, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại văn phòng công chứng Tạ Thị M, địa chỉ số 051 đường Lý Đạo Thành, phường KT, thành phố LC.

Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

[2.1] Về hình thức hợp đồng

Khoản 2 Điều 119 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

1. *Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản.*

2. *Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.*

Khoản 1 Điều 459 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.*

Hợp đồng tặng cho giữa ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L là hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư, được hai bên xác lập hoàn T1 tự nguyện và được công chứng theo đúng quy định của Luật công chứng 2014 tại Văn phòng công chứng Tạ Thị M ngày 22/8/2022. Tại bản tự khai, ông T1, bà L cũng thừa nhận có việc lập hợp đồng tặng cho nói trên trong thời kỳ hôn nhân còn tồn tại. Do đó hợp đồng tặng cho đảm bảo hình thức theo Điều 119, 459 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về nội dung hợp đồng

- Ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L kết hôn vào ngày 02/11/1984, có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn Phố Lu, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

- Ngày 15/6/2022, Quyết định số 18/2022/QĐST-DS của TAND thành phố LC buộc ông Âu Dương T1 phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ là 50 triệu đồng cho bà Trần Thị Hà T.

- Ngày 03/8/2022, Chi cục THADS thành phố LC ban hành quyết định số: 1085/QĐ-CCTHADS theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị Hà T về việc thi hành án đối với ông Âu Dương T1.

- Ngày 10/8/2022, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số DG 758690 mang tên bà Phạm Bích L, đối với căn hộ chung cư số 611, diện tích 61,06 m² Tộc chung cư TECCO Lào Cai.

- Ngày 22/8/2022, ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L lập hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư nói trên, trong đó ông T1 tặng cho phần quyền sở hữu căn hộ nói trên của ông T1 cho bà L.

- Ngày 06/9/2022, trên cơ sở hợp đồng tặng cho, bà L nộp hồ sơ đăng ký biến động và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai đăng ký biến động tại trang 3 của GCNQSDĐ số DG 758690.

- Ngày 28/9/2022, bà Phạm Thị L và ông Âu Dương T1 ly hôn theo quyết định số 113/2022/QĐST-HNGĐ của TAND thành phố LC.

Như vậy, việc xác lập hợp đồng tặng cho giữa ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L đã thể hiện căn hộ chung cư số 611, chung cư TECCO là tài sản Tộc sở hữu chung hợp nhất của ông T1 và bà L theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân gia đình. Hơn nữa, ngày 28/9/2022, bà Phạm Bích L và ông Âu Dương T1 mới ly hôn theo quyết định số 113/2022/QĐST-HNGĐ của TAND thành phố LC, tại quyết định này về phần tài sản tự thỏa Tận, chưa yêu cầu tòa án giải quyết, do đó thời điểm ông T1 và bà L ký hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư, đây vẫn là tài sản chung của hai vợ chồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L và ông T1 đều cho rằng bà L sử dụng tiền cá nhân để mua căn hộ số 611, đây là tài sản riêng của bà L, không liên quan đến ông T1. Tuy nhiên, theo lời khai của bà L, ông T1, vào năm 2019 bà L, ông T1 đã bán căn nhà Tộc sở hữu chung tại số 075 đường Đặng Trần Côn, phường CL, một phần tiền bán nhà ông T1 đã lấy trả nợ chung và nợ riêng, một phần được bà L sử dụng để trả tiền mua chung cư. Ngoài ra bà L, ông T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh bà L mua căn hộ trên bằng tài sản riêng của bà L. Vì vậy, căn hộ số 611, chung cư TECCO không phải là tài sản riêng của bà L theo quy định tại Điều 43 Luật hôn nhân gia đình 2014, Điều 11 Nghị định 126/2014/NĐ-CP của Chính phủ mà là tài sản chung vợ chồng.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định, tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư với bà Phạm Thị L (ngày 22/8/2022), ông T1 đang là một trong hai chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ số 611 chung cư TECCO. Việc ông T1 lập hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu căn hộ chung cư của ông T1 cho bà L trong khi ông T1 đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với bà Trần Thị Hà T là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Vì vậy, hợp đồng tặng cho giữa ông T1 và bà L vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3] Xét tính hợp pháp của phần đăng ký biến động tặng cho căn hộ chung cư số 611, Chung cư TECCO trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690 cấp cho bà Phạm Bích L vào ngày 06/9/2022.

[3.1] Về thẩm quyền ban hành

Điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ quy định:

1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được

cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Điểm b khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ quy định: 2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây: ...b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Vì vậy, việc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DG 758690 ngày 10/8/2022 cho bà Phạm Bích L và việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai đăng ký biến động trên trang 03 của Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 06/9/2022 là đúng quy định tại Luật nhà ở 2014, Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 22 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ.

[3.2] Về nội dung

Giấy chứng nhận QSDĐ số DG 758690 cấp ngày 10/8/2022 được đăng ký biến động vào ngày 06/9/2022 với nội dung *Tặng cho bà Phạm Bích L, sinh năm 1966, CCCD số 010166005247, địa chỉ tại Tổ 35, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, theo hồ sơ số 003618.TA.002*, trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L. Do hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư giữa ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L vô hiệu theo phân tích tại phần [2], vì vậy cần phải hủy phần đăng ký biến động có nội dung : *Tặng cho bà Phạm Bích L, sinh năm 1966, CCCD số 010166005247, địa chỉ tại Tổ 35, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, theo hồ sơ số: 003618. TA 002.*) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 758690, số vào sổ cấp GCN: CS 04136.

Từ những phân tích trên, xét thấy T1 bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 mang tên bà Phạm Bích L do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022: Xét thấy việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là hoàn T1 tự nguyện. Cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Trần Thị Hà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 124, Điều 459 Bộ luật dân sự, Điều 43 Luật hôn nhân gia đình; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 37, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 11 Nghị định 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên:

1. Chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hà T về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư số 611, tầng 6, chung cư TECCO, tổ 3, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai, số công chứng 1864, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại văn phòng công chứng Tạ Thị M, địa chỉ số 051 đường LĐT, phường KT, thành phố LC.

- Hủy phần đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 cấp ngày 10/8/2022 cho bà Phạm Bích L do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cập nhật vào ngày 06/9/2022 có nội dung như sau: Tặng cho bà Phạm Bích L, sinh năm 1986, CCCD số 010166005247, địa chỉ tại Tổ 35 phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai theo hồ sơ số 003618.TA.002.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 758690, số vào sổ CS 04136 mang tên bà Phạm Bích L do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 10/8/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Âu Dương T1 và bà Phạm Bích L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Hà T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Hà T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp ngày 11/4/2023 theo biên lai số 0000301 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

“Trường hợp bản án, quyết định 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 Tận 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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu TA, HSVA.

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

Phùng Lâm Hồng