

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 269/2020/DS-PT

Ngày 28-9-2020

“tranh chấp hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất và  
quyền sở hữu nhà ở”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*

Bà Nguyễn Ngọc Mai

*Các Thẩm phán:*

Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Trung Dũng

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***  
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 236/2020/TLPT-DS ngày 22/7/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1929; đã chết ngày 04/01/2015 (giấy chứng tử số 05/2015, quyền số 01/2015 ngày 12/01/2015).

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:*** Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1965; trú tại: Số 186/1, khu phố T, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thu H:*** Ông Đặng Tấn Ph, sinh năm 1958; trú tại: Số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 10/9/2016); có mặt.

***Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị Nh, sinh năm 1959 (đã chết ngày 01/7/2020).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:*

1. Ông Hà Báo Ng, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 04 đường M, khu phố T, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (là chồng của bà Huỳnh Thị Nh); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 93Đ ấp A, xã A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (là con của bà Huỳnh Thị Nh); có mặt.

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

1. Bà Lê Linh Ph, sinh năm 1984; trú tại: Số 04, khu phố T, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1968; trú tại: Số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Lê Linh Ph và bà Bùi Thị M:* Ông Đặng Tấn Ph, sinh năm 1958; trú tại: Số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 19/7/2019); có mặt.

3. Bà Nguyễn Phương Th, sinh năm 1972; trú tại: Lô D3 Ô6, đường số 01, khu dân cư H, tổ 68, khu 5, phường H, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Phương Th:* Ông Trần Văn Nam, sinh năm 1970; trú tại: A46/K1 Đại lộ B, phường H, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 09/9/2019); có mặt.

4. UBND thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Chủ tịch – Là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. UBND phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Anh V, chức vụ: Chủ tịch - Là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Từ Quyết T, chức vụ: Phó Chi cục trưởng – là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 06/9/2016); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*- Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th.

*- Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Tấn Ph trình bày:*

Ngày 16/8/2007, ông Huỳnh Văn A có lập hợp đồng ủy quyền cho con là bà Huỳnh Thị Nh thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 03377 QSDĐ/TTAT do UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp ngày 30/11/2004 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương. Ngày 21/9/2007, bà Huỳnh Thị Nh nói với ông Huỳnh Văn A là thiếu thủ tục vay tiền tại ngân hàng nên yêu cầu ông Huỳnh Văn A ký lại hợp đồng để thuận tiện cho việc vay mượn tiền. Năm 2014, ông Huỳnh Văn A mới phát hiện ra bà Huỳnh Thị Nh đã lợi dụng việc ủy quyền của ông Huỳnh Văn A để đi vay nợ tại ngân hàng để lừa dối ông Huỳnh Văn A chiếm đoạt tài sản bằng hình thức tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/9/2007. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSDĐ) giữa ông Huỳnh Văn A, Lê Linh Ph cho bà Huỳnh Thị Nh thì quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, GCNQSDĐ này đang do Ngân hàng quản lý nên không thể có việc ông Huỳnh Văn A có GCNQSDĐ để tặng cho bà Huỳnh Thị Nh. Do đó, UBND thị trấn A (nay là phường A) ký chứng thực HĐTCQSDĐ giữa ông Huỳnh Văn A, bà Linh và bà Huỳnh Thị Nh là trái quy định của pháp luật. Năm 2009, bà Huỳnh Thị Nh đã được UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp GCNQSDĐ số AP151794 số vào sổ H03532 ngày 22/4/2009, diện tích đất 1.403 m<sup>2</sup> thuộc thửa 178, tờ bản đồ 8(C1)\_80, tọa lạc tại khu phố T, phường A, thị xã (nay là thành phố) Th. Sau đó, bà Huỳnh Thị Nh làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00065/01/09/TTAT ngày 23/7/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa bên tặng cho là ông Huỳnh Văn A, Lê Linh Ph với bên được tặng cho là bà Huỳnh Thị Nh, hợp đồng đã được chứng thực số 308 ngày 21/09/2007 quyền số 2007 TP/CC-SCT/HĐGD của UBND thị trấn (nay là phường) A là vô hiệu do trái quy định của pháp luật; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AP151794 số vào sổ H03532 ngày 22/4/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh; hủy quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 4457 QĐ-UBND ngày 23/7/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00065/01/09/TTAT ngày 23/7/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh. Không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

*- Bị đơn bà Huỳnh Thị Nh trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Nh là con ruột của ông Huỳnh Văn A, ông Huỳnh Văn A đã chết ngày 04/01/2015. Ông Huỳnh Văn A có vợ tên Phan Thị Tư (đã chết năm 1987), có con gồm: Huỳnh Văn T, sinh năm 1950, chết năm 2004; Huỳnh Văn Kh, sinh năm 1953, chết năm 1991; Huỳnh Thị Thu V, sinh năm 1957, chết năm 1958; Huỳnh Thị Nh, sinh năm 1959; Huỳnh Văn Th, sinh năm 1962, chết năm 2005 và Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1965. Ngoài những người con trên ông Huỳnh Văn A không còn người con nào khác.

Vào ngày 16/8/2007, ông Huỳnh Văn A có làm hợp đồng ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Nh thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.403 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 178 tờ bản đồ C1 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn (nay là phường) A đất được UBND

huyện (nay là thành phố) Th cấp GCNQSDĐ số 03377 QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 cho ông Huỳnh Văn A để đi vay tiền tại ngân hàng. Sau đó một thời gian thì ông Huỳnh Văn A nói sẽ cho bà Huỳnh Thị Nh toàn bộ đất và nhà của ông Huỳnh Văn A để bà Huỳnh Thị Nh chăm sóc ông Huỳnh Văn A trong tuổi già, nên bà Huỳnh Thị Nh thuê dịch vụ làm HĐTCQSDĐ vào ngày 21/9/2007, UBND thị trấn A (nay là phường A) đã chứng thực HĐTCQSDĐ theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký HĐTCQSDĐ thì GCNQSDĐ của ông Huỳnh Văn A đang bị thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để vay tiền. Việc UBND thị trấn (nay là phường) A ký chứng thực HĐTCQSDĐ này bà Huỳnh Thị Nh không nắm rõ vì tất cả mọi thủ tục đều do người làm dịch vụ thực hiện, những người dịch vụ này hiện nay bà Huỳnh Thị Nh không nhớ tên, địa chỉ cụ thể.

Năm 2009, sau khi trả tiền cho ngân hàng xong thì bà Huỳnh Thị Nh tiến hành làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ số AP151794, số vào sổ H03532/TTAT ngày 22/4/2009, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00065/01/09/TTAT ngày 23/7/2009. Trong quá trình ký HĐTCQSDĐ hồ sơ do bà Huỳnh Thị Nh chuẩn bị, bà Huỳnh Thị Nh chỉ nói với ông Huỳnh Văn A ký vào hợp đồng để bà Huỳnh Thị Nh vay tiền tại ngân hàng nên ông Huỳnh Văn A mới ký nhưng thực tế hợp đồng này là HĐTCQSDĐ nhưng ông Huỳnh Văn A không biết, hiện nay nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị Nh. Do quá trình tặng cho quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị Nh nhờ dịch vụ làm nên không thể khẳng định thời điểm UBND phường A chứng thực HĐTCQSDĐ có bản chính GCNQSDĐ hay không. Do đó, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Linh Ph (do ông Đặng Tấn Ph đại diện) trình bày:*

Bà Lê Linh Ph là con bà Huỳnh Thị Nh, là cháu ông Huỳnh Văn A và sinh sống với ông Huỳnh Văn A từ khi còn nhỏ. Ngày 21/9/2007, bà Huỳnh Thị Nh có kêu bà Lê Linh Ph ký HĐTCQSDĐ. Theo đó, bà Lê Linh Ph và ông Huỳnh Văn A tặng cho bà Huỳnh Thị Nh quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông Huỳnh Văn A. Bà Lê Linh Ph cho rằng bà Lê Linh Ph có tên trong hộ ông Huỳnh Văn A nên có một phần quyền đối với phần đất này, nhưng khi ký hợp đồng tặng cho bà Lê Linh Ph không biết đất đang thế chấp tại ngân hàng và cũng không ra UBND thị trấn (nay là phường) A ký hợp đồng tặng cho nên bà Lê Linh Ph thống nhất yêu cầu của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M (do ông Đặng Tấn Ph đại diện) trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 24/2018/QĐST-DS ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th thì bà Huỳnh Thị Nh và bà Huỳnh Thị Thu H là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn A phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Huỳnh Văn A là trả cho bà Bùi Thị M 100 lượng vàng SJC. Đến nay, bà Huỳnh Thị Nh và bà Huỳnh Thị Thu H vẫn

chưa thanh toán cho bà Bùi Thị M nên bà Bùi Thị M yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Th phát mãi tài sản của ông Huỳnh Văn A là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ C1, diện tích 1712m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 04, khu phố T, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Th cấp GCNQSDĐ số 03377/QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 cho hộ ông Huỳnh Văn A để bà Bùi Thị M thu hồi nợ. Do đó, bà Bùi Thị M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung như sau: Tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa bên tặng cho là ông Huỳnh Văn A, Lê Linh Ph với bên được tặng cho là bà Huỳnh Thị Nh, hợp đồng đã được chứng thực số 308 ngày 21/09/2007 quyền số 2007 TP/CC-SCT/HĐGD của UBND thị trấn (nay là phường) A là vô hiệu do trái quy định của pháp luật; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AP151794 số vào sổ H03532 ngày 22/4/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00065/01/09/TTAT ngày 23/7/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th trình bày:* Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa ông Huỳnh Văn A, Lê Linh Ph với bên được tặng cho là bà Huỳnh Thị Nh vô hiệu là không có cơ sở vì ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph đều đồng ý ký tên vào hợp đồng tặng cho và được UBND thị trấn (nay là phường) A chứng thực. Bà Nguyễn Phương Th là người thứ ba ngay tình, nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Nh khi bà Huỳnh Thị Nh đã có GCNQSDĐ nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị M. Bà Nguyễn Phương Th không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường A trình bày:* Vào năm 2007, UBND thị trấn A (nay là phường A) có chứng thực theo thẩm quyền HĐTCQSDĐ số 308, quyền số 2007 TP/CC-STC/HĐGD ngày 21/9/2007 giữa bên tặng cho là hộ ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph và bên được tặng cho là bà Huỳnh Thị Nh và cung cấp hồ sơ chứng thực cho Tòa án.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị xã (nay là thành phố) Th trình bày:* Việc UBND thành phố Th cấp GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị Nh theo giấy GCNQSDĐ số H03532/TTAT ngày 22/4/2009 trên cơ sở đề nghị của UBND thị trấn (nay là phường) A và căn cứ các Điều 49, 106, 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Tuy nhiên tại trang 4 của GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Huỳnh Văn A số 03377 QSDĐ/TTAT thể hiện ông Huỳnh Văn A đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương từ ngày 24/8/2007 đến ngày 30/3/2009, trong khi đó UBND thị trấn (nay là phường) A ký hợp đồng tặng cho vào ngày 21/9/2007 nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Th trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th ban hành quyết định kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04/QĐ-CCTHA ngày 07/11/2011 để kê biên căn nhà 96,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 00065/01/09/TTAT ngày 23/7/2009 do UBND huyện Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 1.403 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 178, tờ bản đồ 8(C1)\_80, tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố Th theo GCNQSDĐ số H03532 ngày 22/4/2009. Sau khi kê biên thì ông Huỳnh Văn A khởi kiện tranh chấp HĐTCQSDĐ với bà Huỳnh Thị Nh nên Chi cục Thi hành án thành phố Th đã có quyết định tạm hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết vụ án tại Tòa án để có căn cứ thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 05/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố Th đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn A (do bà Huỳnh Thị Thu H thừa kế quyền và nghĩa vụ) đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Nh về việc tranh chấp HĐTCQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của bà Bùi Thị M.

3. Tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa bên tặng cho là ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph với bên được tặng cho là bà Huỳnh Thị Nh, được UBND thị trấn (nay là phường) A chứng thực số 308 ngày 21/09/2007 quyền số 2007 TP/CC-SCT/HĐGD bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Hủy GCNQSDĐ số AP151794 số vào sổ H03532 ngày 22/4/2009 do UBND huyện Th (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh.

Hủy Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 4457 QĐ-UBND ngày 23/7/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00065/01/09/TTAT ngày 23/7/2009 do UBND huyện Th (nay là thành phố) Th cấp cho bà Huỳnh Thị Nh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 12/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 19/5/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2020/KNPT-DS. Nội dung quyết định kháng nghị: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết

vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2020/KNPT-DS ngày 19/5/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ vụ án thấy rằng nghĩa vụ thi hành án của bà Huỳnh Thị Nh đối với ông Hà Tấn Thông và bà Nguyễn Thị Nga từ năm 2011 đến nay vẫn chưa thi hành xong. Tuy tài sản tranh chấp đang bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Phương Th nhưng trong trường hợp sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Phương Th mà tài sản tranh chấp vẫn còn thì phải đưa ông Thông, bà Nga vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi cho họ. Do cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th, ngày 01/7/2020 bà Huỳnh Thị Nh chết. Tại Bản tường trình nhân thân ngày 04/8/2020, ông Lê Minh Tr (con ruột bà Huỳnh Thị Nh) xác định: Bà Huỳnh Thị Nh có chồng là ông Hà Báo Ng, sinh năm 1957; có con là ông Lê Minh Tr, sinh năm 1977 và bà Lê Linh Ph, sinh năm 1984, ngoài ra bà Huỳnh Thị Nh không có người con nào khác. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của bà Huỳnh Thị Nh gồm: Ông Hà Báo Ng, sinh năm 1957; ông Lê Minh Tr, sinh năm 1977; bà Lê Linh Ph, sinh năm 1984. Tuy nhiên, trong vụ án bà Lê Linh Ph là người có quyền lợi đối lập với bà Huỳnh Thị Nh. Do đó, căn cứ Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Nh là ông Hà Báo Ng và ông Lê Minh Tr.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Hà Báo Ng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Th, UBND phường A, thành phố Th, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 21/2019/DS-GĐT ngày 28/02/2019, Tòa án nhân dân cấp cao đã nhận định: Theo Quyết định thi hành án số 104/QĐ-CCTHA ngày 10/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th thì người được thi hành án là bà Nguyễn Phương Th. Tòa án không đưa bà Nguyễn Phương

Th tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Phương Th. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án đã đưa bà Nguyễn Phương Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Công văn 1950/CCTHA ngày 22/9/2016 của Chi cục Thi hành án thị xã Th (Bl 225) xác định: Ngoài việc có nghĩa vụ thi hành án với bà Nguyễn Phương Th, bà Huỳnh Thị Nh còn có nghĩa vụ thi hành án đối với ông Hà Tấn Thông, bà Nguyễn Thị Nga cùng nhiều người khác. Theo Biên bản xác minh ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th xác định: Ngoài việc có trách nhiệm thi hành án đối với bà Nguyễn Phương Th, bà Huỳnh Thị Nh còn phải có trách nhiệm thi hành án đối với nhiều người khác, cụ thể: Ông Hà Tấn Th, bà Nguyễn Thị Ng theo Quyết định thi hành án số 784 ngày 04/3/2011; ông Đặng Tấn Ph theo Quyết định thi hành án số 1529 ngày 02/7/2012; ông Bùi Văn S, bà Nguyễn Thị Thanh H theo Quyết định thi hành án số 931 ngày 22/01/2014; ông Nguyễn Vinh Q theo Quyết định số 08 ngày 26/9/2013; bà Nguyễn Ngọc A theo Quyết định thi hành án số 1564 ngày 05/7/2012; ông Nguyễn Quốc Tr theo Quyết định thi hành án số 983, 984 ngày 05/4/2012; bà Phạm Thị P theo Quyết định thi hành án số 731 ngày 24/02/2012; ông Phạm Thanh T theo Quyết định Thi hành án số 301 ngày 05/12/2011; bà Thái Thị H theo Quyết định thi hành án số 1903 ngày 23/7/2013. Căn cứ theo nhận định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại quyết định giám đốc thẩm nêu trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa bà Nguyễn Phương Th, bà Bùi Thị M mà không đưa những người nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

[1.4] Sau khi thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm lần 02, cấp sơ thẩm đưa bà Bùi Thị M là người được thi hành án đối với khoản nợ của ông Huỳnh Văn A (ông Huỳnh Văn A chết nên bà Huỳnh Thị Thu H và bà Huỳnh Thị Nh thừa kế nghĩa vụ trả nợ) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị M có yêu cầu độc lập. Trong vụ án này, bà Bùi Thị M ủy quyền cho ông Đặng Tấn Ph tham gia tố tụng, bà Huỳnh Thị Thu H cũng ủy quyền cho ông Đặng Tấn Ph tham gia tố tụng, trong khi đó bà Huỳnh Thị Thu H là người phải có nghĩa vụ thi hành án đối với bà Bùi Thị M theo Quyết định thi hành án số 48 ngày 01/10/2018. Như vậy, ông Đặng Tấn Ph vừa là người đại diện theo ủy quyền của bên được thi hành án (bà Bùi Thị M) và vừa là người đại diện theo ủy quyền của bên phải thi hành án (bà Huỳnh Thị Thu H). Bà Huỳnh Thị Thu H và bà Bùi Thị M là những người có quyền và lợi ích hợp pháp đối lập nhau nhưng cùng ủy quyền cho một người tham gia tố tụng là vi phạm Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự về những trường hợp không được làm đại diện.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th: Bà Nguyễn Phương Th cho rằng việc hủy HĐTCQSDĐ làm ảnh hưởng đến quyền được thi hành án của bà Nguyễn Phương Th đối với bà Huỳnh



Thị Nh nên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M.

[2.2] Xem xét quá trình thực hiện HĐTCQSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: Ngày 21/9/2009, ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph ký HĐTCQSDĐ thuộc thửa 178, diện tích 1.403m<sup>2</sup> cho bà Huỳnh Thị Nh. Phần đất này khi tặng cho vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương. Sau khi tặng cho, bà Huỳnh Thị Nh là người thực hiện thủ tục giải chấp và trả nợ cho ngân hàng. Sau đó bà Huỳnh Thị Nh tiến hành đăng ký, kê khai, đến ngày 22/4/2009, bà Huỳnh Thị Nh được cấp GCNQSDĐ số H03532 đối với thửa đất 178 diện tích 1.403m<sup>2</sup>. Ngày 07/5/2010, bà Huỳnh Thị Nh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 178 nêu trên cho bà Nguyễn Phương Th. Sau đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị hủy bởi Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2011/DSST ngày 08/8/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Th. Ngày 07/11/2011, quyền sử dụng đất nêu trên bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Ngày 09/7/2014, ông Huỳnh Văn A khởi kiện yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ với bà Huỳnh Thị Nh.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Phương Th là ông Trần Văn Nam cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2010 giữa bà Huỳnh Thị Nh, ông Hà Báo Ng với bà Nguyễn Phương Th đối với thửa đất số 178 diện tích 1.403m<sup>2</sup> đồng thời xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã bị hủy theo Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2011/DSST ngày 08/8/2011 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ vụ án theo bản án nêu trên để làm rõ việc khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Nh với bà Nguyễn Phương Th thì ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph có tham gia tố tụng hay không? Ý kiến của ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Nh với bà Nguyễn Phương Th như thế nào? Lý do bà Huỳnh Thị Nh và bà Nguyễn Phương Th hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2010 là gì? Để từ đó xác định ý chí của ông Huỳnh Văn A, bà Lê Linh Ph trong việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Nh như thế nào? Đồng thời, cũng cần làm rõ tại sao trong khoảng thời gian từ khi giải chấp ngân hàng (năm 2009) đến trước khi kê biên tài sản vào năm 2011, ông Huỳnh Văn A không có ý kiến phản đối việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà Huỳnh Thị Nh? Từ năm 2011 đến trước khi Tòa án thụ lý vụ án này, ông Huỳnh Văn A thể hiện ý chí như thế nào đối với HĐTCQSDĐ đang tranh chấp? Có phải ông Huỳnh Văn A yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà Huỳnh Thị Nh hay không? Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tính tiết này để xem xét ý chí thực sự của ông Huỳnh Văn A đối với HĐTCQSDĐ như quyết định giám đốc thẩm đã phân tích là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

[2.4] Ngoài ra, xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ; tuyên HĐTCQSDĐ vô hiệu do trái pháp luật; yêu cầu hủy GCNQSDĐ, giấy chứng quyền sở hữu nhà đứng tên của bà Huỳnh Thị Nh và xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét GCNQSDĐ và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà Huỳnh Thị Nh được cấp trên cơ sở HĐTCQSDĐ của ông Huỳnh Văn A đối với bà Huỳnh Thị Nh, cơ quan cấp đất đã thu hồi GCNQSDĐ của ông Huỳnh Văn A để cấp GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị Nh, nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất vẫn thuộc về ông Huỳnh Văn A và yêu cầu tuyên HĐTCQSDĐ vô hiệu, tuy nhiên nguyên đơn không yêu cầu xác định quyền sử dụng đất là của ông Huỳnh Văn A. Trong trường hợp này, nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên đất thuộc về bị đơn; nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên đất không thuộc về bị đơn và cũng không thuộc về nguyên đơn vì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho nguyên đơn có khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn hay không? Để giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để. Ngoài ra, GCNQSDĐ số H03532 cấp ngày 22/4/2009 cho bà Huỳnh Thị Nh có diện tích là 1.403m<sup>2</sup>, trong khi đó GCNQSDĐ số 03377 cấp ngày 30/11/2004 cho ông Huỳnh Văn A có diện tích là 1.712m<sup>2</sup>. Diện tích của 02 GCNQSDĐ này chênh lệch 309m<sup>2</sup> là do đâu cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Do có mâu thuẫn trong diện tích cấp đất cho ông Huỳnh Văn A và bà Huỳnh Thị Nh nên nếu trong trường hợp hủy GCNQSDĐ của bà Huỳnh Thị Nh thì diện tích đất chênh lệch này phải xử lý như thế nào? Nếu bản án có hiệu lực cũng sẽ gây khó khăn trong công tác thi hành án.

[2.5] Mặt khác, GCNQSDĐ số 03377 cấp ngày 30/11/2004 cho ông Huỳnh Văn A không có thể hiện diện tích nhà, tuy nhiên GCNQSDĐ số H03532 cấp ngày 22/4/2009 cho bà Huỳnh Thị Nh có thể hiện gắn liền nhà (tường xây, mái tole, nền gạch) có diện tích là 96,5m<sup>2</sup>. Theo tài liệu mà Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thì bà Huỳnh Thị Nh và ông Hà Báo Ng đăng ký kết hôn vào ngày 10/7/2007. Tại Hợp đồng tín dụng số 613070078 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)- Chi nhánh Bình Dương ngày 24/8/2007, bà Huỳnh Thị Nh và người đồng trách nhiệm là ông Hà Báo Ng (chồng bà Huỳnh Thị Nh) ký để vay số tiền 200.000.000 đồng. Mục đích vay là để thanh toán tiền xây nhà, sửa chữa nơi kinh doanh và bổ sung vốn kinh doanh. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong trường hợp này thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên nếu có căn cứ xác định việc đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba thì

Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc giải thích cho các đương sự về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chưa làm rõ việc nguyên đơn yêu cầu không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu có phải nhằm để trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước hoặc người thứ ba hay không? Cấp sơ thẩm chưa làm rõ căn nhà được xây dựng trên phần đất thuộc thửa 178 có phải là nhà được xây dựng khi vay tiền theo hợp đồng tín dụng nêu trên hay không? Ông Hà Báo Ng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này hay không? Ý kiến của ông Hà Báo Ng như thế nào đối với tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn A và bà Huỳnh Thị Nh? Là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, vi phạm thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Th là phù hợp một phần.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Th; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2020/KNPT-DS ngày 19/5/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Th giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Phương Th số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Phương Th đã nộp theo Biên lai thu số 0046604 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Th;
- TAND thành phố Th;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**