

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LA**

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

Bản án số: 47/2021/DS-PT

Ngày: 08-02-2021

“V/v tranh chấp yêu cầu hủy  
hợp đồng tặng cho tài sản là  
quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Cảnh.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Thu.

2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh LA.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa:** Bà  
Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 và ngày 08 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
LA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 489/2020/TLPT-  
DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng  
cho tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án  
nhân dân huyện TT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 557/2020/QĐ-PT ngày  
04 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 337/2020/QĐ-PT ngày  
18 tháng 12 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 05/TB-TA  
ngày 29/01/2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Th, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Bằng Lăng, xã TL, huyện TT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm  
1967.

Địa chỉ: Số 84 đường Lê Hữu Nghĩa, P4, thành phố TA, tỉnh LA.

**Bị đơn:** Ông Ngô Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Văn ChE, sinh 1972.

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

1/ Ông Ngô Văn ChE, sinh năm 1972.

2/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Ngô Văn ChE, sinh 1972.

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA.

Địa chỉ: Số 137 Quốc lộ 1A, phường 4, thành phố TA, tỉnh LA.

4/ Văn phòng Công chứng Lê Văn V.

Địa chỉ: đường Lê Văn Tao, khu dân cư nội ô khu phố 3, thị trấn ThH, huyện ThH, tỉnh LA.

5/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TT.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh LA

**Người kháng cáo:** Ông Ngô Nguyễn Hữu Tr.

(Ông C, ông ChE, ông Th có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2019 của nguyên đơn Trần Văn Th, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trần Văn C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Văn Th trình bày: Ngày 03/7/2018 ông Trần Văn Th nộp đơn kiện ông Ngô Văn ChE về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án nhân dân TT. Vợ chồng ông ChE và bà Nguyễn Thị N có tài sản chung là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA gồm các thửa đất 143, 120, 292, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 1.392m<sup>2</sup>. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông Em, bà N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho con là ông Ngô Nguyễn Hữu Tr. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông Em, bà N không còn tài sản nào khác để thi hành án trả nợ ông Th.

Ông Th có làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 13/9/2018 Tòa án huyện TT ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT, đến ngày 18/9/2018 Tòa án ra Quyết định số 03/QĐ-BPKCTT hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện TT do anh Tr đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th.

Do đó, ông Th yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa ông Ngô Văn Chiếm Em, bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Nguyễn Hữu Tr đối với các thửa đất 143, 120, 292, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA do Văn phòng công chứng Lê Văn V chứng

nhận; đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO920972, CO920973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr ngày 13/9/2018 để đảm bảo thi hành án cho ông Th.

*Tại bản tự khai ngày 30/10/2020 của bị đơn Ngô Nguyễn Hữu Tr, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Phan Văn Còn là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngô Nguyễn Hữu Tr trình bày:* Ông Ngô Văn ChE là cha của Ngô Nguyễn Hữu Tr làm ăn thua lỗ nên ông Tr có mượn tiền bạn bè ở Thành phố Hồ Chí Minh về trả nợ ông ChE tại Ngân hàng. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong giữa anh Ngô Nguyễn Hữu Tr và ông Ngô Văn ChE có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Văn V các thửa đất số 143, 120, 292, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA. Đến ngày 13/9/2018 ông Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên số CO 920972, CO 920973. Sau khi ông Tr được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tr thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TT (Agribank-Chi nhánh huyện TT) số tiền 400.000.000 đồng. Nay ông Tr không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Th.

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

- *Tại bản tự khai ngày 01/01/2019, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Ngô Văn ChE và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:* Trước đây ông và ông Trần Văn Th có quen biết và làm ăn, ông Th cho ông vay số tiền 280.000.000 đồng lãi suất cao để đáo hạn Ngân hàng. Số tiền này ông Em cho người khác vay lại và bị giật nên không có tiền trả lại ông Th. Sau đó ông Th tính gốc và lãi tổng cộng 475.000.000 đồng và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện TT. Trong thời gian khởi kiện, ông Th có đơn yêu cầu ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và ông có nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018. Ngày 18/9/2018 TAND huyện TT ra Quyết định số 03/QĐ-BPKCTT hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018 của TAND huyện TT. Nay ông Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với Ngô Nguyễn Hữu Tr và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 920972, CO 920973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr gồm các thửa đất 143 diện tích 641m<sup>2</sup> mục đích sử dụng ONT, thửa đất số 120 diện tích 104m<sup>2</sup> mục đích sử dụng BHK, thửa đất số 292 diện tích 647m<sup>2</sup> mục đích sử dụng LUC tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA, thì ông, bà không đồng ý.

- *Tại văn bản số 4249/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/7/2020, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh LA có ý kiến như sau:* Thửa đất số 143, 120, 292 diện tích 1.392m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Văn ChE, sinh năm 1972. Thường trú: ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA đã được UBND huyện TT cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AA 197027, sổ vào sổ 906 ngày 10/9/2004. Ngày 04/9/2018, ông Ngô Văn ChE ký hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho anh Ngô Nguyễn Hữu Tr được Văn phòng công chứng Lê Văn V công chứng số 4512, quyền số 03TP/CC-SCC-HĐGD. Hồ sơ được nộp tại Trung tâm hành chính công của huyện và do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện TT thụ lý, giải quyết. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở tài nguyên và môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2018 cho anh Ngô Nguyễn Hữu Tr là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr đề nghị TAND huyện TT xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

- *Tại văn bản số 11/VPCCLVV ngày 21/01/2020, Văn phòng công chứng Lê Văn V trình bày:* Văn phòng công chứng Lê Văn V thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông Ngô Văn ChE, bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Nguyễn Hữu Tr là đúng quy trình công chứng và đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm Văn phòng công chứng không nhận bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền.

- *Tại văn bản số 215/NHNoTT ngày 25/8/2020 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh huyện TT có ý kiến như sau:* Ngày 24/9/2018 Agribank - Chi nhánh huyện TT và ông Ngô Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1996, cư trú: ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1318422. Theo đó, ông Ngô Nguyễn Hữu Tr thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 920972, Co 920973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp ngày 13/9/2018 vào sổ cấp số CS00809; CS 00810 gồm các thửa đất số 143, 120, 292 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.392m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA.

Hợp đồng thế chấp số 1318422 đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay của anh Ngô Nguyễn Hữu Tr tại Agribank - Chi nhánh huyện TT. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của anh Ngô Nguyễn Hữu Tr hợp lệ, hợp pháp với Agribank - Chi nhánh huyện TT, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TT giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 Tòa án nhân dân huyện TT đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th.

Tuyên xử: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), ngày 04/9/2018 giữa ông Ngô Văn ChE, bà Nguyễn Thị N với anh Ngô Nguyễn Hữu Tr là vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Nguyễn Hữu Tr được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh LA cấp gồm các thửa 143, 120, 292, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.392m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA, các bên đương sự đến Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về án phí: Anh Ngô Nguyễn Hữu Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Văn Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự theo biên lai số 0000608 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/10/2020, ông Ngô Nguyễn Hữu Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do án sơ thẩm giải quyết là quá thiệt thòi quyền lợi của ông. Vì vậy, ông Tr đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm vì đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông ngày 13/9/2018; yêu cầu Viện kiểm sát các cấp kháng nghị hủy bản án sơ thẩm để qua đó công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Ngô Văn ChE tranh luận: Việc vợ chồng ông tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất cho con ruột ông là ông Ngô Nguyễn Hữu Tr là nhằm để ông Tr thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TT để ông ChE tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng vì trước đó ông ChE có vay tại Ngân hàng nhưng bị xem là nợ xấu không thể tiếp tục đáo hạn vay tại Ngân hàng. Đồng thời, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông ChE, bà N với ông Tr là hoàn toàn hợp pháp nên không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho như án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Ông Trần Văn C đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Th không tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử giữ bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Vào năm 2017 ông ChE vay tiền của ông Th, ông ChE không trả tiền nên ông Th khởi kiện ông ChE tại Tòa án. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết, ngày 04/9/2018 ông ChE và vợ bà N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

cho ông Tr, được Văn phòng công chứng Lê Văn V chứng thực gồm các thửa đất 143 diện tích 641m<sup>2</sup>, thửa 120, diện tích 104m<sup>2</sup> và thửa 292, diện tích 647m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 vị Tr tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 30/2019/DS-PT ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh LA có hiệu lực pháp luật đã tuyên buộc ông Ngô Văn ChE có nghĩa vụ trả ông Trần Văn Th số tiền gốc vay 475.000.000 đồng và tiền lãi 38.743.109 đồng. Ông ChE, bà N biết được nghĩa vụ phải trả nợ cho ông Th. Ông ChE và bà N biết các thửa đất 143, 120, 292 là tài sản duy nhất để thi hành án cho ông Th nhưng ông ChE và bà N vẫn cố tình thực hiện hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông Tr nhằm tránh thi hành án cho ông Th theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th. Vì vậy, bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/9/2018 giữa ông Ngô Văn ChE, bà Nguyễn Thị N với anh Ngô Nguyễn Hữu Tr vô hiệu là có căn cứ. Do đó, ông Ngô Nguyễn Hữu Tr kháng cáo không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Ông Tr sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, ngày 24/9/2018 ông Tr đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TT để vay 400.000.000 đồng. Ông Tr chưa Th toán nợ cho Ngân hàng và hiện Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr. Ngân hàng có ý kiến trình bày đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và tuyên xử hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), ngày 04/9/2018 giữa ông Ngô Văn ChE, bà Nguyễn Thị N với anh Ngô Nguyễn Hữu Tr là vô hiệu và các bên đương sự đến Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án là có ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tr và Ngân hàng là chưa xem xét giải quyết toàn diện vụ án và khó khăn khi thi hành án.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **1. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Ông Ngô Nguyễn Hữu Tr kháng cáo hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA, Văn phòng Công chứng Lê Văn V và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh TT có đơn yêu cầu xin vắng nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp:**

[2.1] Vào ngày 21/8/2018 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án ông Trần Văn Th khởi kiện ông Ngô Văn ChE về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết, đến ngày 04/9/2018 ông Ngô Văn ChE và vợ bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr đối với các thửa đất 143, diện tích 641m<sup>2</sup>, loại đất ONT; thửa 120, diện tích 104m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa 292, diện tích 647m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA và đã được Văn phòng công chứng Lê Văn V chứng nhận số 4512, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2018. Lúc này ông Th phát hiện và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa nêu trên do ông Ngô Văn ChE đứng tên. Tuy nhiên, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018 thì ông ChE và bà N đã thực hiện hoàn tất thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr và ông Tr đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục ban hành Quyết định số 03/2018/QĐ-HBBPKCTT ngày 18/9/2018 để hủy bỏ Quyết định số 05/2018/QĐ-BPKCTT nêu trên. Vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Th với ông ChE được giải quyết và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2019/DS-PT ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh LA xét xử buộc ông Ngô Văn ChE có nghĩa vụ trả ông Trần Văn Th số tiền gốc vay 475.000.000 đồng và tiền lãi 38.743.109 đồng. Bên cạnh đó, tại biên bản hòa giải ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện TT ông ChE đồng ý trả ông Th số tiền 280.000.000 đồng và tại phiên tòa ông Em khai rằng ông là người được thi hành án số tiền rất lớn nhưng không có tài liệu chứng minh có khả năng được thi hành trên thực tế. Như vậy, ông ChE và bà N đã ý thức được rằng phải có nghĩa vụ Th toán cho ông Th nên đã cố ý chuyển dịch tài sản cho ông Tr nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án khi vụ án kết thúc và bản án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông ChE cũng thừa nhận rằng việc vợ chồng ông tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất cho con ruột ông là ông Ngô Nguyễn Hữu Tr là nhằm để ông Tr thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TT để ông ChE tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng vì trước đó ông ChE có vay tại Ngân hàng nhưng bị xem là nợ xấu không thể tiếp tục đáo hạn vay tại Ngân hàng.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Văn Còn đại diện theo ủy quyền của ông Tr cho rằng do ông Em vay tiền Ngân hàng đến hạn không có tiền đáo hạn nên ông Tr mới vay của xã hội đen số tiền 400.000.000 đồng để trả tiền đáo hạn cho ông Em. Sau đó ông Tr không có tiền trả nên giữa ông Em và bà N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Tr để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên để thế chấp tại Ngân hàng vay tiền trả nợ vay của xã hội đen. Tuy nhiên, ông Tr không xuất trình được tài liệu chứng minh.

Từ những căn cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Lê Văn V chứng nhận số 4512, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2018 giữa ông Ngô Văn ChE, bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Nguyễn Hữu Tr vô hiệu do giả tạo trong giao dịch nhằm né tránh việc thực hiện nghĩa vụ với

người thứ 3 theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Ngô Nguyễn Hữu Tr là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Căn cứ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1318422 ngày 24/9/2018 thấy rằng Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện TT đang nhận thế chấp phần đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO920972, CO 920973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp ngày 13/9/2018 cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr và các bên đương sự không có yêu cầu xem xét giải quyết giao dịch dân sự thế chấp nên nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cơ sở chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử “...các bên đương sự đến Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án” là không chính xác, chưa phù hợp với khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật nếu xét thấy ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

[2.4] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm như trên là chưa phù hợp với Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác định đầy đủ người tham gia tố tụng và thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng nêu trên và Ngân hàng cũng không có yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nên việc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp thẩm giải quyết lại mà đương sự không có yêu cầu thì việc giải quyết vụ án cũng không có kết quả khác, chỉ kéo dài vụ án ảnh hưởng quyền, lợi ích của đương sự. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không có yêu cầu hủy án mà chỉ mong muốn giải quyết kết thúc vụ án. Vì vậy, không cần thiết hủy bản án sơ thẩm.

Từ đó kháng cáo của bị đơn Ngô Nguyễn Hữu Tr là có cơ sở chấp nhận một phần; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không được chấp nhận; cải sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị cải sửa nên các đương sự không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 và Điều 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Nguyễn Hữu Tr.

Cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh LA.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 149 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, khoản 3 Điều 191



Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th.

Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đã được Văn phòng công chứng Lê Văn V chứng nhận số 4512, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2018 giữa ông Ngô Văn ChE, bà Nguyễn Thị N với anh Ngô Nguyễn Hữu Tr đối với các thửa đất 143, diện tích 641m<sup>2</sup>, loại đất ONT; thửa 120, diện tích 104m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa 292, diện tích 647m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã NH, huyện TT, tỉnh LA.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO920972, C0920973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr ngày 13/9/2018.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Ngô Nguyễn Hữu Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự theo biên lai số 0000608 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, tỉnh LA.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu

Hoàn trả lại cho ông Ngô Nguyễn Hữu Tr 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001161 ngày 06/10/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, tỉnh LA.

[5] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Cảnh**