

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 16-5-2022

Về việc: Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 và 16-5-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2022/TLPT-DS ngày 22-02-2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 10-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐ-PT ngày 22-3-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2022/QĐ-PT ngày 14-4-2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1955 (*vắng mặt*);

1.2. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1962 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1962; cùng địa chỉ với ông H1 – là đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 24-3-2021 (*có mặt*).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1964 (*vắng mặt*);

2.2. Bà Bạch Thị H2, sinh năm 1969 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

3.2. Văn phòng công chứng X; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D – Trưởng văn phòng (*vắng mặt*).

3.3. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện X; địa chỉ: Thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Quang T3 – Giám đốc Phòng Giao dịch H (*vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim L trình bày:

Khoảng năm 2015 – 2016, vợ chồng bà L, ông H1 có cho ông T1 vay tiền nhiều lần, tính đến ngày 24-6-2016 thì số tiền vay là 470.000.000đ. Sau khi vay, ông T1 không trả tiền nên tháng 6-2018, vợ chồng bà L, ông H1 khởi kiện vợ chồng ông T1 tại Tòa án nhân dân huyện X. Ngày 20-9-2018, Tòa án nhân dân huyện X xét xử sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông T1, bà H2 trả cho vợ chồng bà L, ông H1 số tiền nợ 390.000.000đ. Ông T1 kháng cáo nên ngày 27-02-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bản án này nay chưa thi hành án được vì vợ chồng ông T1 không còn tài sản. Lý do vì trong khi Tòa án nhân dân huyện X đang giải quyết vụ án nêu trên thì ngày 10-7-2018, ông T1 và bà H2 đã lập Hợp đồng tặng cho con là anh Trần Ngọc T2 tài sản duy nhất là quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 107 tại xã H, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 396146 do UBND huyện X cấp ngày 30-9-2011 cho ông T1, bà H2; hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng X.

Theo nguyên đơn, đây là hình thức tẩu tán tài sản của ông T1, bà H2, nhằm trốn tránh việc thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà L, ông H1.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10-7-2018 được Văn phòng công chứng X chứng thực số 3450, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông T1, bà H2 và anh Trần Ngọc T2.

Bị đơn là ông Trần Văn T1, bà Bạch Thị H2:

Ông T1 trình bày: Bà H2 là vợ của ông T1, anh Trần Ngọc T2 là con của ông T1. Ông T1 có vay tiền bà L như bà L đã trình bày, nhưng khi vay tiền của bà L thì ông T1

không thể chấp tài sản gì. Vào thời điểm ông T1, bà H2 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T2 thì thửa đất số 101, tờ bản đồ số 107 tại xã H, huyện X đang thế chấp cho người khác để vay 2.000.000.000đ nên anh T2 phải bỏ ra 500.000.000đ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi mới tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, hiện nay ông T1 còn nợ của người nhận thế chấp trước đây 1.500.000.000đ.

Thực tế việc tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T2 diễn ra từ năm 2014, nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho người khác nên không tiến hành làm thủ tục tặng cho được. Đến năm 2018, khi anh T2 bỏ tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì mới tiến hành làm thủ tục tặng cho theo quy định. Vì vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất của ông T1, bà H2 cho anh T2 không phải là việc tẩu tán tài sản. Do đó, ông T1 không đồng ý với yêu cầu của bà L, ông H1.

Bà H2 không đến Tòa làm việc mà chỉ có văn bản thể hiện nội dung bà H2 không biết số nợ của ông T1 và từ chối tham dự phiên tòa.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Ngọc T2: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng ông T2 không đến Tòa làm việc mà chỉ gửi văn bản là Giấy ủy quyền ngày 09-5-2021 với nội dung ông T2 có nhận được giấy triệu tập của Tòa nhưng vì làm việc xa không có ở địa phương nên ủy quyền cho ông Trần Văn T1; Giấy ủy quyền này không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Văn phòng công chứng X có ý kiến bằng văn bản như sau:

Ngày 10-7-2018, Văn phòng công chứng X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1 và bà Bạch Thị H2 với bên được tặng cho là ông Trần Ngọc T2 (Văn phòng công chứng X có văn bản số 22/VPCC ngày 28-3-2022 giải trình do sơ sót nên Văn phòng công chứng X đánh máy nhầm tên anh T2 thành Trần Văn T2) như nguyên đơn trình bày.

Công chứng viên nhận thấy việc giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, các bên đã tự đọc và nghe công chứng viên đọc lại hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ về giá trị của hợp đồng, các bên đã nhất trí toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng tặng cho trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm tặng cho, quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất. Việc hai bên thực hiện tặng cho như trên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại Tòa án.

Ngân hàng N – Chi nhánh huyện X có ý kiến bằng văn bản như sau:

Ngày 18-8-2021, ông Trần Ngọc T2 vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X – Phòng Giao dịch H theo Hợp đồng tín dụng số 6002LAV202102964 (2172.00310/HĐTD), số tiền vay 500.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 18-8-2026. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 107, diện tích 982,8m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 396146 do UBND huyện X cấp ngày 30-9-2011.

Hiện ông Trần Ngọc T2 vẫn đang thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa hai bên bình thường. Do đó, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 10-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H1 đối với ông Trần Văn T1, bà Bạch Thị H2 về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10-7-2018 ký giữa vợ chồng ông T1, bà H2 và anh Trần Văn T2 (Trần Ngọc T2).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 14-12-2021, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10-7-2018 giữa bà H2, ông T1 với anh T2 đối với quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ 107 tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xong thủ tục. Tuy nhiên, tại thời điểm tặng cho, Tòa án nhân dân huyện X đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là ông H1, bà L và bị đơn là ông T1. Quyền sử dụng đất thửa số 101 là tài sản, chỗ ở duy nhất của ông T1, bà H2; trên đất có nhà cấp 4 nhưng nội dung tặng cho tài sản không đề cập đến căn nhà nên căn nhà chưa được coi là thuộc quyền sử dụng

của anh T2. Vì vậy, có căn cứ xác định việc ông T1, bà H2 tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với ông H1, bà L nên bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Sau khi được sang tên quyền sử dụng đất thửa số 101, ông T2 đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng N để vay tiền năm 2018. Ngày 18-8-2021, ngân hàng cho anh T2 vay mới 500.000.000đ và sửa đổi Hợp đồng thế chấp số 1890.00999 ngày 06-8-2018 về giá trị tài sản và phạm vi bảo đảm... bằng Hợp đồng số 1890.00999/HĐTC/PL01 ngày 17-8-2021. Xét thấy, tại thời điểm này Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà L nên việc Ngân hàng N nhận thế chấp thửa đất 101 là không ngay tình nên không được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông T1, bà L không có yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T2 nên không có cơ sở xem xét.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà L sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho ngày 10-7-2018 giữa vợ chồng ông T1, bà H2 với anh T2 đối với thửa đất số 101 do giao dịch này là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn cho rằng việc bị đơn tặng cho con tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 107, diện tích 982,8m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm thi hành án của bị đơn với nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X cũng có ý kiến hợp đồng tặng cho này là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bị đơn cho nguyên đơn nên giao dịch tặng cho bị vô hiệu nếu không vướng giao dịch thế chấp tài sản này cho Ngân hàng.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bị đơn vay tiền của nguyên đơn năm 2015-2016, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ vào tháng 6 năm 2018, bị đơn ký hợp đồng tặng cho anh T2 tài sản nêu trên vào ngày 10-7-2018, anh T2 được cho phép đăng ký sang tên xong từ ngày 18-7-2018. Như vậy, việc bị đơn tặng cho anh T2 tài sản sau khi đã bị nguyên đơn khởi kiện đòi nợ, trước khi Tòa án ban hành Bản án có hiệu lực pháp luật về việc buộc bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn.

[2.2] Mặc dù việc tặng cho nêu trên thực hiện xong về mặt thủ tục theo đúng quy định và trước khi có Bản án xác định nghĩa vụ của bị đơn với nguyên đơn, nhưng việc bị đơn vay tiền là có thật, bị đơn cũng thừa nhận có nợ nguyên đơn và chưa trả. Trong việc vay tiền, nghĩa vụ phải trả nợ của bị đơn với nguyên đơn đã được xác định rõ từ

ngày bị đơn nhận tiền nguyên đơn cho vay, đương nhiên bị đơn phải ý thức được điều này, nhưng sau khi bị đơn đã được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do tài sản trước đó đang được thế chấp nơi khác) và chưa trả nợ cho nguyên đơn thì ngay trong thời điểm Tòa án đang giải quyết việc bị đơn nợ tiền nguyên đơn không trả, bị đơn lại đem tài sản đó tặng cho con trai là anh T2.

[2.3] Qua các tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án thì thửa đất nêu trên có nhà cấp 4 trên diện tích đất 982,8m² và đây là tài sản duy nhất của bị đơn. Việc tặng cho chỉ ký hợp đồng về quyền sử dụng đất nhằm sang tên quyền sử dụng đất cho anh T2, không tặng cho anh T2 căn nhà trên đất và thực tế anh T2 vẫn sống cùng nhà này với bị đơn. Quyền sử dụng đất có diện tích lớn nhưng bị đơn tặng cho con toàn bộ trong khi bị đơn chưa trả nợ cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định pháp luật cũng như chuẩn mực đạo đức xã hội. Theo đó, bị đơn chỉ có quyền tặng cho tài sản khi không còn phải thực hiện nghĩa vụ tài sản với bất kỳ ai hoặc việc tặng cho tài sản không ảnh hưởng tới nghĩa vụ trả nợ của bị đơn với nguyên đơn.

[2.4] Từ những tình tiết trên, thấy rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1 và bà Bạch Thị H2 với bên được tặng cho là ông Trần Ngọc T2 bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự vì giao dịch tặng cho là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[2.5] Sau khi được sang tên tài sản, ngày 13-8-2018 anh T2 đã dùng tài sản này thế chấp vay tiền của Ngân hàng N - Chi nhánh X. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng được coi là người thứ ba ngay tình nhận thế chấp tài sản, cho dù Hợp đồng tặng cho nêu trên bị vô hiệu thì hợp đồng thế chấp này cũng không bị vô hiệu. Tuy nhiên, tiếp đó đến năm 2021, khi nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn để tranh chấp về hợp đồng tặng cho tài sản ký giữa bị đơn và anh T2, được Tòa án nhân dân huyện X thụ lý ngày 09-3-2021 và ban hành Bản án sơ thẩm vào ngày 10-12-2021 thì Ngân hàng N - Chi nhánh X lại ký hợp đồng mới cho anh T2 vay vào ngày 18-8-2021 và vẫn dùng tài sản này làm tài sản thế chấp cho khoản vay mới trong lúc tài sản thế chấp bị tranh chấp chưa giải quyết xong là không đảm bảo điều kiện về nhận tài sản thế chấp. Như vậy, lần cho vay này ngân hàng không được coi là người thứ ba ngay tình.

[2.6] Do đó, như trên đã phân tích thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T1 và bà Bạch Thị H2 với bên được tặng cho là ông Trần Ngọc T2 bị vô hiệu nên hợp đồng thế chấp cũng bị vô hiệu theo. Việc này khi xem xét vô hiệu hợp đồng tặng cho thì cũng phải xem xét giải quyết luôn cả những vấn đề liên quan đến hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, do hợp đồng thế chấp chưa được giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết, cần phải hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án một cách toàn diện.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim L, hủy Bản án sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim L:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 10-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện X, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim L không phải nộp, được hoàn trả tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0010711 ngày 17-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-5-2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Đào Thị Huệ