

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 81/2021/DS-PT

Ngày: 15 – 10 – 2021

V/v tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Chị **Phan Thị Kim L** – sinh năm: 1990, nơi cư trú: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà **Hà Hồng Nh** – sinh năm: 1974, nơi cư trú: Ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chị **Bùi Thị Q** – sinh năm: 1990, nơi cư trú: Ấp S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông **Trần Văn Đ** – sinh năm: 1966, nơi cư trú: Ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

- Đ bị đơn: Bà **Châu Hồng T** – sinh năm: 1976 và ông **Lê Quốc Ch** – sinh năm: 1975, cùng cư trú: Ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Hồng T: Ông **Lê Quốc Ch** – sinh năm: 1975, nơi cư trú: Ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Quốc Ch: Ông Lê Hải L, là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Lê Hải L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Lê Ngọc Th** – sinh năm: 1996, nơi cư trú: Ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Ngọc Th: Ông **Lê Quốc Ch** – sinh năm: 1975, nơi cư trú: Ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2021).

2. Văn phòng Công chứng Nghiêm Đình T

Địa chỉ: Khóm 1, phường U, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Văn Q** – Trưởng văn phòng công chứng.

(Văn phòng công chứng đã giải thể theo Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu lập ngày 06/9/2021)

3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Phòng giao dịch HP

Địa chỉ: Khóm 1, Phường U, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông **Hà Thanh M** – Giám đốc phòng giao dịch HP

4. Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Trung B** – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR.

- Người kháng cáo: Bà Châu Hồng T, ông Lê Quốc Ch là đồng bị đơn; chị Lê Ngọc Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Các đương sự bà Nh, chị Q, ông Đ, ông Ch, Luật sư có mặt; Văn phòng Công chứng Nghiêm Đình T đã giải thể, Ngân hàng vắng mặt; Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các đồng nguyên đơn trình bày theo đơn khởi kiện và lời khai:

Bà Hà Hồng Nh trình bày: Vào ngày 24/10/2011 bà Châu Hồng T và ông Lê Quốc Ch có vay của ông Châu Hoàng Th (Chồng bà Nh) số tiền

50.000.000đ; ngày 02/12/2011 tiếp tục vay số tiền 100.000.000đ (Có viết biên nhận), tiếp tục thời gian sau bà Nh có cho bà T vay tiền nhiều lần và bà T có viết biên nhận tổng số nợ thiếu bà Nh là 958.000.000đ và 13,5 chỉ vàng 24k và 8,73 chỉ vàng 18k. Bà Nh có gửi đơn kiện ra Tòa án yêu cầu ông Ch và bà T trả số nợ trên. Ngày 17/02/2020 Tòa án nhân dân thị xã P ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 14/2020/QĐST-DS có nội dung bà T và ông Ch đồng ý trả cho bà số nợ trên.

Ông Trần Văn Đ trình bày: Ngày 15/5/2019 bà Châu Hồng T có vay của ông Đ số tiền 170.000.000đ; ngày 17/5/2019 vay số tiền 40.000.000đ (có viết biên nhận và bà T đã trả được 30.000.000đ), do nợ nhiều và đã yêu cầu bà T trả nhiều lần nhưng bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, sau đó ông Đ có gửi đơn kiện ra Tòa án yêu cầu bà T trả số nợ trên. Ngày 14/02/2020 Tòa án nhân dân thị xã P ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 13/2020/QĐST-DS có nội dung bà T có nghĩa vụ trả cho ông số nợ 180.000.000đ.

Chị Bùi Thị Q trình bày: Ngày 16/4/2019 bà Châu Hồng T có vay của chị Q số tiền 109.000.000đ (có viết biên nhận, bà T đã trả số tiền 8.000.000đ). Sau đó chị Q có gửi đơn kiện ra Tòa án yêu cầu bà T trả số nợ trên. Ngày 12/02/2020 Tòa án nhân dân thị xã P ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 09/2020/QĐST-DS có nội dung bà T có nghĩa vụ trả cho chị Q số nợ 101.000.000đ.

Sau khi Tòa án ra các Quyết định công nhận sự thỏa thuận thì bà Hà Hồng Nh, chị Bùi Thị Q, ông Trần Văn Đ có làm đơn yêu cầu thi hành án; ngày 12/6/2020 Chi cục thi hành án dân sự thị xã P ra Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án (do ông Ch, bà T không có tài sản).

Bà Nh, chị Q và ông Đ thống nhất xác định trong quá trình cho bà T và ông Ch vay tiền thì ông Ch và bà T có nhà và đất tọa lạc tại ấp 8, xã Q, thị xã P có giá trị hơn 05 tỉ đồng. Sau khi vay tiền, ông Ch và bà T đã tẩu tán tài sản, cụ thể ngày 09/10/2019 ông Ch và bà T lập hợp đồng tặng cho con gái Lê Ngọc Th quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất diện tích 3355,6m² thuộc thửa số 438 tờ bản đồ số 01, đất tại ấp 8, xã Q số công chứng 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 18/10/2019 ông Ch và bà T tiếp tục tặng cho con gái Lê Ngọc Th quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất diện tích 7836,3m² thuộc thửa số 22 tờ bản đồ số 01, đất tại ấp 8, xã Q số công chứng 1361 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ông Ch và bà T vay nợ nhưng chuyển giao hết tài sản dẫn đến không có điều kiện để thi hành án.

Do đó các đồng nguyên đơn bà Hà Hồng Nh, chị Bùi Thị Q, ông Trần Văn Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T và chị Lê Ngọc Th là vô hiệu. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1361 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày

18/10/2019 bà Hà Hồng Nh, chị Bùi Thị Q, ông Trần Văn Đ có yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng này.

Bị đơn ông Lê Quốc Ch và bà Châu Hồng T thống nhất trình bày: Phần đất vợ chồng ông bà tặng cho con là Lê Ngọc Th là đúng theo quy định pháp luật, là tài sản không có tranh chấp với ai, không bị kê biên đảm bảo thi hành án. Các đồng nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông bà tẩu tán tài sản là không có căn cứ. Nên không đồng ý theo yêu cầu của các đồng nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Lê Ngọc Th trình bày: Thừa đất tặng cho không có tranh chấp với ai; quyền sử dụng đất không bị kê biên bảo đảm thi hành án; được thực hiện công chứng pháp lý chứng thực rõ ràng và được cấp có thẩm quyền xác nhận phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn.

Đại diện ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam ông Hà Thanh M, giám đốc Phòng Giao dịch HP trình bày: Việc kê biên tài sản, ra quyết định hủy hợp đồng tặng cho tài sản hoặc ra quyết định của Tòa án làm ảnh hưởng đến hiện trạng tài sản và hiện trạng đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do bà Lê Ngọc Th. Đề nghị Tòa án yêu cầu bà Th trả dứt nợ rút tài sản về làm cơ sở Tòa án giải quyết trước khi ra quyết định, bản án.

Đại diện Văn phòng công chứng Đặng Văn Q (trước đây là Nghiêm Đình T) trình bày: Hợp đồng công chứng số 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và hợp đồng công chứng số 1361 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2019 giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T với chị Lê Ngọc Th. Qua kiểm tra hồ sơ thấy các hợp đồng, giao dịch trên được ký kết đúng pháp luật, mọi điều khoản trong các hợp đồng đều rõ ràng trên cơ sở tự nguyện nên Văn phòng Công chứng không có liên quan.

Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR ông Trần Trung B trình bày theo bản tự khai: Theo yêu cầu khởi kiện của các đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1361 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2019 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T với chị Lê Ngọc Th là vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng nêu trên thì Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR đã điều chỉnh sang tên cho chị Lê Ngọc Th. Xét thấy, việc điều chỉnh sang tên cho bà Th là đúng quy định pháp luật, nên việc các đương sự có yêu cầu nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Hồng Nh, chị Bùi Thị Q và ông Trần Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 diện tích 3355,6m² tại thửa số 438 tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại ấp 8, xã Q, thị xã P giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T và chị Lê Ngọc Th là vô hiệu.

Cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Kim L và một phần yêu cầu khởi kiện các đồng nguyên đơn bà Nh, ông Đ, chị Q có yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1361 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/5/2021, đồng bị đơn Châu Hồng T, ông Lê Quốc Ch kháng cáo cùng nội dung, yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P và công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con Lê Ngọc Th, công chứng số 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Nghiêm Đình T là đúng pháp luật, có hiệu lực pháp lý.

Ngày 21/5/2021, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Ngọc Th kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P; yêu cầu xem xét hợp đồng tặng cho tài sản của cha mẹ tặng cho được lập tại Văn phòng công chứng ngày 09/10/2019 là hợp pháp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/12/2019 do chị Lê Ngọc Th đứng tên là đúng pháp luật và được giữ nguyên.

Tại phiên tòa, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch trình bày: Ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T lập hợp đồng tặng cho con gái Lê Ngọc Th quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật, tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho tài sản không có tranh chấp với ai, không bị kê biên đảm bảo thi hành án. Việc thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật và có hiệu lực tại thời điểm công chứng. Mặt khác, bà Nh, chị Q, ông Đ không có quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông Ch, bà T chỉ tặng cho con quyền sử dụng đất, vẫn còn tài sản là căn nhà nên không có căn cứ cho rằng ông Ch, bà T trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Ch, bà T, chị Th, hủy bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Ch, bà T và chị Th, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T, chị Lê Ngọc Th gửi đến Tòa án vào ngày 21/5/2021 trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy triệu tập hợp lệ và đương sự đã có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc vắng mặt của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã P, Văn phòng Công chứng Nghiêm Đình T (đã giải thể) không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng các đương sự nêu trên.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Ch, bà T, chị Th, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Thời điểm ông Ch và bà T vay nợ của các đồng nguyên đơn thì ông Ch, bà T có tài sản là phần đất diện tích 13.000m² tại ấp 8, xã Q, thị xã P được Ủy ban nhân dân huyện P (nay thị xã P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/2001. Năm 2019, bà T làm đơn đề nghị tách thửa đất, ngày 16/8/2019 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 01, diện tích 7836,3m² và diện tích 5462,9m² tại thửa số 35, tờ bản đồ số 01.

[3.2] Ngày 07/10/2019 bà Châu Hồng T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 189181 diện tích 3355,6m², thửa 438, tờ bản đồ số 01 (tách ra từ thửa số 35, tờ bản đồ số 01 diện tích 5462,9m²), tại ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu.

[3.3] Sau đó, ngày 09/10/2019, bà Châu Hồng T và ông Lê Quốc Ch lập hợp đồng tặng cho con gái Lê Ngọc Th quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất diện tích 3355,6m² tại thửa 438, tờ bản đồ số 01. Đồng thời, ngày 18/10/2019, ông Ch và bà T tiếp tục lập hợp đồng tặng cho con gái Lê Ngọc Th quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 7836,3m² tại thửa 22, tờ bản đồ số 01. Các đồng nguyên đơn cho rằng khi cho ông Ch và bà T vay tiền thì ông Ch và bà T có tài sản là nhà và đất tọa lạc tại ấp 8, xã Q, thị xã P là hoàn toàn có căn cứ. Theo ông Ch, bà T xác định mục đích của giao dịch tặng cho tài sản là để cho chị Th thờ cúng ông bà tổ tiên nhưng đến ngày 27/12/2019 chị Th đã chuyển nhượng phần đất diện tích 7836,3m² tại thửa 22, tờ bản đồ số 01 cho ông Huỳnh Quốc H (phần đất này nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện) là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Tại biên bản xác minh ngày 11/6/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã P xác định: Tại địa phương bà T không nghề nghiệp, không có thu nhập, hiện tại vẫn đang sinh sống chung nhà với chị Th; trước đây ông Ch và bà T có cất căn nhà trên phần đất diện tích 3355,6m² tại thửa 438, tờ bản đồ số 01, tại ấp 8, xã Q, nay đã làm thủ tục tặng cho con (BL 94A). Biên bản xác minh ngày 26/4/2021 thể hiện ông Ch và bà T vẫn đang sinh sống trên phần đất tọa lạc tại ấp 8, xã Q, thị xã P (BL 160). Do đó, có đủ căn cứ xác định ông Ch và bà T vẫn đang sinh sống trên phần nhà đất đã tặng cho chị Th. Việc lập hợp đồng tặng cho và sang tên nhà đất từ bà T sang cho chị Th chỉ là hình thức, còn thực tế ông Ch và bà T vẫn sinh sống, quản lý phần nhà đất này.

[3.5] Trong thời gian ngắn và liên tục ông Ch và bà T đã tặng cho tài sản hiện có của vợ chồng ông bà cho con gái là chị Th dẫn đến không còn tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của mình. Mặt khác, tại buổi hòa giải ngày 10/9/2019 tại trụ sở ấp 8, xã Q (BL 07-10) thì bà T thừa nhận nợ chị Q và cam kết trả theo thỏa thuận giữa các bên. Do đó, bà T phải biết bản thân có nghĩa vụ phải trả khoản nợ với người thứ ba là chị Q và những người khác trước khi thực hiện giao dịch tặng cho tài sản của mình. Đồng thời, ông Ch và bà T khi thực hiện hợp đồng tặng cho con tài sản thì phải còn tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vay cho các chủ nợ. Nhưng sau khi tặng cho tài sản ông Ch và bà T không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Nh, chị Q, ông Đ.

[3.6] Tại phiên tòa hôm nay, ông Ch và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch cho rằng vợ chồng ông Ch còn tài sản khác như hai phần đất có diện tích khoảng hơn 200m² tọa lạc tại ấp 6, thị xã P, trị giá khoảng 600.000.000đ (sáu trăm triệu) và căn nhà tại ấp 8, xã Q, vợ chồng ông chỉ tặng cho con quyền sử dụng đất chứ không có tặng cho nhà nên các đồng nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với các đồng nguyên đơn là không đúng. Xét thấy, lời trình bày của ông Ch và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch là không có cơ sở chấp nhận vì phần đất có diện tích khoảng hơn 200m² theo ông Ch là đất cấp mé sông, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn căn nhà cất trên phần đất diện tích 3355,6m² tại thửa 438, tờ bản đồ số 01, tại ấp 8, xã Q, nay đã làm thủ tục tặng cho chị Th. Theo lời trình bày của ông Ch thì cũng chưa đảm

bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các đồng nguyên đơn. Do đó, việc đồng nguyên đơn cho rằng giao dịch tặng cho nhà và đất của ông Ch, bà T cho chị Th là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 Bộ Luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ.

[3.7] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T với chị Lê Ngọc Th đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 438 tờ bản đồ số 01 diện tích 3355,6m² đất tọa lạc tại ấp 8, xã Q, thị xã P đã được công chứng số 1325 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó là vô hiệu*” nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Ch, bà T và chị Th vô hiệu như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[3.8] Ngày 15/10/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR xác nhận biến động với nội dung “*tặng cho bà Lê Ngọc Th, địa chỉ: ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu theo hồ sơ số 020958.TA001*”. Sau đó, ngày 11/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Ngọc Th đứng tên. Tại mục 1 Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao về Giải đáp nghiệp vụ đã hướng dẫn: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính...*” cá biệt. Như vậy, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Do đó, phải đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu vào tham gia tố tụng là thiếu sót và việc cấp sơ thẩm giải quyết vụ án liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nên Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giữ lại hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm vụ án theo thẩm quyền.

[3.9] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Ngọc Th tại thửa số 438 tờ bản đồ số 01, diện tích 3355,6m², đất tại ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu dựa trên cơ sở hợp đồng tặng cho, nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu nên có cơ sở hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp mới cho chị Th đứng tên ngày 11/12/2019 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn. Cấp sơ thẩm tuyên cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định pháp luật khi đương sự có yêu cầu là không đảm bảo việc thi hành án dẫn đến

bản án khó thi hành. Do đó, cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm về phần này. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

[3.10] Xét lời trình bày của chị Th sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Th thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Phòng Giao dịch HP) để vay số tiền là 50.000.000đ. Đồng thời, Ngân hàng có yêu cầu chị Th phải trả dứt nợ rút tài sản về làm cơ sở Tòa án giải quyết trước khi ra quyết định, bản án. Đây chỉ là ý kiến của Ngân hàng đối với yêu cầu của chị Th chứ không phải yêu cầu độc lập (vì Ngân hàng không có đơn yêu cầu độc lập và đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập). Mặt khác, cấp sơ thẩm nhận định theo Điều 3 của hợp đồng tín dụng số 7202LAV202002601 ngày 25/5/2020 thể hiện không có thể chấp quyền sử dụng đất, giữa các bên cũng không thực hiện đăng ký hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp. Trên thực tế chị Th có vay 50.000.000đ chưa thanh toán cho Ngân hàng và hiện nay Ngân hàng đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Th đứng tên. Do khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng không thực hiện đăng ký hợp đồng thế chấp và đăng ký tài sản thế chấp đây là thiếu sót của Ngân hàng nên không có cơ sở xử lý hợp đồng vay nêu trên mà việc vay giữa các bên sẽ tiếp tục thực hiện theo quy định của hợp đồng như án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[3.11] Ngoài ra, cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Phòng giao dịch HP là chưa chính xác. Lẽ ra, phải xác định Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Thanh M – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã P. Tương tự, cấp sơ thẩm xác định Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Lẽ ra, phải xác định Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung B – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã GR. Các vấn đề này, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T và chị Lê Ngọc Th; có căn cứ chấp nhận một phần ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch; có căn cứ chấp nhận một phần ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại vụ án. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ch, bà T, chị Th không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T và chị Lê Ngọc Th.

Căn cứ Điều 34, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bạc Liêu đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1325, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 diện tích 3355,6m², tại thửa 438, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp 8, xã Q, thị xã P giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T với chị Lê Ngọc Th là vô hiệu.

2. Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bạc Liêu đối với việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Kim L và một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn chị Hà Hồng Nh, ông Trần Văn Đ, chị Bùi Thị Q yêu cầu rút khởi kiện về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1361 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 đối với diện tích đất 7836,3m² tại thửa 22, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp 8, xã Q, thị xã P, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T với chị Lê Ngọc Th.

3. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại vụ án.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quốc Ch, bà Châu Hồng T và chị Lê Ngọc Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Ch, bà T và chị Th mỗi người đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0003591, số 0003592 và số 0003590 cùng ngày 21/5/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bạc Liêu sẽ được hoàn lại đủ.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã P;
- CCTHADS thị xã P;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Thị Kiều Anh

