

Bản án số: 553/2024/DS-PT
Ngày 16-9-2024
“V/v tranh chấp yêu cầu
tuyên bố vô hiệu hợp đồng
tặng cho QSDĐ”

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Tăng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09/9 và 16/9/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 345/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 511/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:**

1. Chị Đỗ Diễm T, sinh năm 1987;

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1970;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Bùi Ngon N1, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2023).

4. Bà Võ Thị M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1972;

Nay các nguyên đơn cùng yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 197, ngày 29/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Nhựt T1. Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 495166, số vào sổ GCN: CS 03559, được cấp ngày 21/9/2022 cho anh Lê Nhựt T1 và cấp lại cho bà Nguyễn Thị N2 để đảm bảo thi hành án cho các nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị N2 trình bày:* Bà Nguyễn Thị N2 thừa nhận là bà N2 có làm chủ hộ và các nguyên đơn có tham gia chơi hộ do bà N2 làm chủ hộ. Năm 2019, khi bế hộ thì bà có thỏa thuận với các nguyên đơn và các hộ viên khác về việc trả dần tiền nợ hộ còn lại cho các hộ viên và các nguyên đơn, được các nguyên đơn và hộ viên đồng ý. Tuy nhiên, do điều kiện khó khăn nên bà không thực hiện việc trả nợ hộ cho các hộ viên như thỏa thuận được.

Đối với phần đất thửa số 49, tờ bản đồ số 3 hiện do anh Lê Nhựt T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của cha chồng bà là ông Lê Văn N3 tặng cho chồng bà là ông Lê Văn Bé M1. Năm 2015, ông Bé M1 chết nên bà đại diện cho các con bà là anh Lê Nhựt T1 và anh Lê Phước T2 đứng tên thừa kế đối với phần đất do ông Bé M1 để lại. Đến tháng 7/2022 (âl), do bà có chồng khác nên các con bà không đồng ý để bà đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nữa. Do đó, bà mới lập hợp đồng tặng cho phần đất trên lại cho anh Lê Nhựt T1 đứng tên đối với phần đất nêu trên.

Việc bà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T1 do đây là tài sản thừa kế do ông M1 là cha của anh T1 để lại chứ không phải vì trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn. Do đó, bà N2 không đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Nhựt T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Phước T2 không đến Tòa án cũng không có văn bản trình bày ý kiến.*

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Đỗ Diễm T, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Kim N, Võ Thị M.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 197, ngày 29/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Nhựt T1.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 495166, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS03559, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 3, diện tích cấp giấy 5.801m², loại đất trồng cây lâu năm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho anh Lê Nhựt T1 ngày 21/9/2022 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị N2 theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Bà Nguyễn Thị N2 và anh Lê Nhựt T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Các nguyên đơn: Đỗ Diễm T, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Kim N, Võ Thị M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017444 ngày 22/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 07 tháng 05 năm 2024, bà Nguyễn Thị N2 và anh Lê Nhựt T1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 26/4/2024. Bà Nguyễn Thị N2 và anh Lê Nhựt T1 kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án số: 23/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Theo hướng tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N2 với anh Lê Nhựt T1 có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoảng 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, do tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới và tòa án sơ thẩm có thiếu sót trong thu thập chứng cứ mà cấp phúc thẩm không bổ sung được tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N2 với anh Lê Nhựt T1 nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị N2 với anh Lê Nhựt T1 được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- Về xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phước T2 đã được Tòa án triệu tập lập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của anh Lê Phước T2 không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Lê Phước T2.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N2 với anh Lê Nhựt T1 (anh T1 là con bà N2) và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Nhựt T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Để đảm bảo thi hành án cho nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị N2 đối với các nguyên đơn.

Hội đồng xét xử, xét thấy, theo Bản án số 69/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tuyên xử “*Buộc bà N2 có nghĩa vụ trả cho chị Đỗ Thị Diễm T3 số tiền nợ hụi là 62.220.000đ*”; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 70/2022/QĐST-DS ngày 19/12/2022,

công nhận sự tự nguyện của bà N2 trả tiền hụi còn nợ hụi và lãi cho chị **Nguyễn Kim N** với số tiền 36.119.000đ (**BL 28**); Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 93/2022/QĐST-DS ngày 07/12/2022, bà N2 đồng ý trả cho chị **Nguyễn Thị Đ** số tiền hụi còn nợ là 25.600.000đ và 5.000.000đ tiền vốn vay (**BL 27**); Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 94/2022/QĐST-DS ngày 07/12/2022, bà N2 đồng ý trả cho bà **Võ Thị M** số tiền hụi còn nợ là 16.000.000đ (**BL 23**);

Các nguyên bị đơn đều thừa nhận việc bà Nguyễn Thị N2 có tổ chức mở hụi, do bà N2 làm chủ hụi, nhưng vào năm 2019 thì bà N2 bị bẽ hụi nên các hụi viên và bà N2 đã thỏa thuận thống nhất việc bà N2 cam kết sẽ trả nợ cho các hụi viên là nguyên đơn. Tuy nhiên, đến năm 2022, bà Nguyễn Thị N2 vẫn không thực hiện trả nợ hụi cho các nguyên đơn. Do đó, đến ngày **29/4/2022** các nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa về tranh chấp hụi với bà N2 và vụ kiện cũng đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án về số tiền hụi mà bà N2 còn nợ và có nghĩa vụ thanh toán cho các nguyên đơn như nêu trên.

Như vậy, bà N2 nhận thức được bà N2 có nghĩa vụ trả nợ hụi cho các nguyên đơn, nhưng chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ mà bà N2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 5.801m² của bà N2 đang đứng tên cho anh Lê Nhựt T1 vào ngày 29/8/2022 (*Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/8/2022, giữa bà Nguyễn Thị N2 với anh Lê Nhựt T1*) trong khi ngoài tài sản là quyền sử dụng đất này thì bà N2 không còn tài sản nào khác. Do đó, việc bà N2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Lê Nhựt T1 là con ruột của bà N2 (hiện anh T1 vẫn sống chung với bà N2 trên đất đã tặng cho anh T1) dẫn đến việc bà N2 không còn tài sản nào khác để thi hành án phần nghĩa vụ đối với bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhằm trả nợ cho các nguyên đơn là có cơ sở để tuyên bố vô hiệu nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N2 và anh Lê Nhựt T1 cho rằng nguồn gốc quyền sử dụng đất trên là của bên chồng, bà N2 không có quyền gì đối với tài sản là quyền sử dụng đất này nên bà N2 đã lập hợp đồng tặng cho lại quyền sử dụng đất cho anh Lê Nhựt T1 tiếp tục quản lý tài sản trên của ông bà là đúng với ý chí và nguyện vọng của ông bà để lại. Tuy nhiên, theo Giấy CNQSD đất cấp bà Nguyễn Thị N2 đứng tên cá nhân bà Nguyễn Thị N2 nên chưa đủ căn cứ xác định như bà N2 đã trình bày và nếu đây là tài sản bà N2 và chồng bà là ông Lê Văn Bé M1 được cha mẹ chồng (ông Bé M1) tặng cho ông M1 thì cũng là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà N2 và ông M1 và bà N2 cũng được quyền sử dụng 50% đối với tổng diện tích đất đã được cấp 5.801m². Ngoài ra, sau khi anh Lê Nhựt T1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập anh T1 tham gia tố tụng thì anh T1 cố tình không có mặt tại Tòa án mà anh đã thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S để vay 500.000.000đồng ngày 24/04/2024 (trước ngày Tòa án sơ thẩm tuyên án ngày 26/04/2024 02 (hai) ngày) và bà N2 và anh T1 cũng đã

không cung cấp thông tin về việc Giấy GCN.QSĐĐ của anh T1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S.

[4] Theo Công văn số 990/CNSĐ-TH ngày 04/9/2024 của Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S, xác nhận giấy CN.QSĐĐ số bìa DG495166, sổ vào sổ cấp GCN: CS03559, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/9/2022 cho ông Lê Nhật T1 được đăng ký giao dịch bảo đảm (đang thế chấp) tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S. Do đó, Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S không đồng ý với bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 26/4/2024, về việc “Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 495166, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03559, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 3, diện tích cấp giấy 5.801m², loại đất trồng cây lâu năm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho anh Lê Nhật T1 ngày 21/9/2022 để cấp cho bà Nguyễn Thị N2 theo quy định pháp luật. Trong trường hợp buộc phải thực hiện theo Bản án sơ thẩm số 23/2024/DSST ngày 26/04/2024 thì VI – Chi nhánh S phải là bên được ưu tiên nhận tiền từ xử lý tài sản nêu trên để thu hồi khoản nợ của ông Lê Nhật T1...”.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N2 với T1 là có căn cứ. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T1 là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S là không thể thi hành được do anh T1 đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S nhưng Tòa án sơ thẩm không thể biết được việc anh T1 đã thế chấp Giấy CNQSD đất cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S để đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết yêu cầu của Ngân hàng đối với hợp đồng vay thế chấp của anh T1 trong cùng vụ án nhằm giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và cũng đảm bảo tính khả thi.

Xét thấy việc Tòa án sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S là do yếu tố khách quan và bà Nguyễn Thị N2 có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên cần chuyển toàn bộ hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền làm rõ hành vi này của bà Nguyễn Thị N2 có đủ yếu tố cấu thành tội phạm hay không. Do đó cần hủy bản án sơ thẩm để trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để làm rõ các nội dung trên nhằm giải quyết lại toàn diện vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết kháng cáo của các đương sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị N2 và anh Lê Nhật T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N2 tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0002402 ngày 07/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Lê Nhựt T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Lê Nhựt T1 tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0002403 ngày 07/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác (nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành