

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2024/DS-GĐT

Ngày: 08/01/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngát, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1956; địa chỉ: số 301/18B, khu phố 2, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm 1961; địa chỉ: số 51/70, ấp TA, xã LT, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp SL, xã SĐ, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần PT - Chi nhánh BT; địa chỉ: 25 Bis NTMK, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Trần Văn T1 là em ruột bà Trần Thị Tuyết M. Vào ngày 02/12/2019 bà M có cho ông T1 mượn sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Thửa đất số 460, tờ bản đồ số 30, thị trấn CL) để vay tiền ngân hàng, thời hạn cho mượn là một năm và hai bên có làm văn bản thỏa thuận là “Tờ cho mượn sổ đỏ”. Trong quá trình ông T1 tiến hành làm thủ tục vay tiền thì được hướng dẫn làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ bà M sang ông T1 để thuận tiện hơn trong việc làm thủ tục đăng ký thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay tại ngân hàng. Do bà M không hiểu biết pháp luật và cứ nghĩ rằng cho ông T1 mượn sổ đỏ vay tiền xong sẽ trả lại cho bà theo như thỏa thuận. Vì vậy bà M mới ký hợp tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 30, thị trấn CL cho ông T1, hợp đồng được chứng thực ngày 24/12/2019 tại Ủy ban nhân dân thị trấn CL, tỉnh Bến Tre. Sau đó ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 569377, thửa đất số 460 tờ bản đồ số 30, thị trấn CL, huyện CL ngày 07/01/2020 rồi tiến hành vay tiền ngân hàng. Việc ông T1 vay bao nhiêu tiền, của ngân hàng nào bà M cũng không biết. Tuy nhiên, sau khoảng hơn 01 năm kể từ ngày mượn sổ mà không thấy ông T1 làm thủ tục trả lại sổ đỏ cho bà M nên bà có yêu cầu ông T1 trả thì ông T1 có hứa trả nhưng không thực hiện mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Do bà M thấy ông T1 không thực hiện đúng lời hứa nên ngày 21/10/2021 bà M làm đơn khởi kiện ông T1 tại Tòa án, trong thời gian bà nộp đơn tại Tòa án thì cơ quan Thi hành án dân sự huyện CL có mời bà đến để thông báo về việc kê biên thửa đất số 460 tờ bản đồ số 30, thị trấn CL. Bà M không đồng ý vì thực tế bà không có tặng cho ông T1 thửa đất này, từ khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay bà M vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/12/2019 giữa bà M với ông T1 là vô hiệu; yêu cầu điều chỉnh lại thửa đất số 460 tờ bản đồ số 30, thị trấn CL cho bà M được đứng tên quyền sử dụng. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/06/2021 giữa ông T1 với Ngân hàng TMCP PT vô hiệu thì nay bà M xin rút lại yêu cầu này vì hiện nay ông T1 đã trả nợ xong cho ngân hàng và ngân hàng cũng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1.

Bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày ý kiến như sau:

Ông T1 thừa nhận có hỏi mượn sổ đỏ của bà M theo như “Tờ cho mượn sổ đỏ” ngày 02/12/2019 để vay tiền ngân hàng cho con làm ăn. Để thuận tiện trong việc làm thủ tục vay tiền, ông yêu cầu bà M làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 460 cho ông. Vì vậy bà M mới ký hợp đồng tặng cho quyền

sử dụng đất ngày 24/12/2019. Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông tiến hành làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng TMCP PT - Chi nhánh BT. Do tình hình dịch bệnh nên việc làm ăn của con ông gặp khó khăn, chưa có tiền trả ngân hàng nên ông chưa thực hiện việc chuyển trả lại sổ đỏ cho bà M đúng thời gian theo như thỏa thuận. Ông thừa nhận việc bà M làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông là để ông được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay tiền ngân hàng chứ không phải bà M tặng cho quyền sử dụng đất cho ông. Nay ông đã trả xong khoản vay tại ngân hàng và ngân hàng cũng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vì vậy, ông đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 15/05/2015 ông T2 có thuê của bà M khoảng 1500m² trong phần đất thuộc thửa 460 hiện nay để trồng cây Vạn niên tùng, thời hạn thuê 15 năm, giá thuê là 10.000.000 đồng/năm. Ông đã trả đủ tiền thuê (150.000.000 đồng) cho bà M và hiện nay giữa hai bên vẫn đang thực hiện hợp đồng thuê này, không có phát sinh tranh chấp do đó ông không yêu cầu tòa án giải quyết gì về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông với bà M. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/06/2021 giữa ông T1 với Ngân hàng TMCP PT vô hiệu thì nay ông xin rút lại yêu cầu này vì ông nhận thấy không còn cần thiết nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP PT - Chi nhánh BT trình bày ý kiến như sau:

Ngày 17/06/2022 Ngân hàng có cấp tín dụng cho ông Trần Văn T1 khoản vay 600.000.000 đồng để bổ sung vốn trồng và sản xuất cây giống theo Hợp đồng tín dụng số 25171/21MN/HĐTD. Đến ngày 12/05/2022, ngân hàng cấp tăng khoản cấp tín dụng số tiền từ 600.000.000 đồng lên 900.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 21799/21MN/HĐTD. Đảm bảo cho khoản vay này, ông T1 có thể chấp cho ngân hàng quyền sử dụng thửa đất số 460 tờ bản đồ số 30, thị trấn CL, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 569377 ngày 07/01/2020 cấp cho ông T1. Đến ngày 09/09/2022 ông T1 không còn dư nợ tại ngân hàng. Số tiền ông T1 đã thanh toán cho ngân hàng để tất toán khoản vay là 879.126.712 đồng. Ngày 12/09/2022 ngân hàng đã hoàn tất thủ tục tất toán khoản vay của ông T1, ông T1 đã nhận lại đầy đủ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông T1 và ngân hàng không còn liên quan đến các nghĩa vụ tài chính và tài sản. Việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà M ngân hàng không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Bến Tre xét xử như sau:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M và ông Nguyễn Văn T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17314/21MN/HĐBĐ ngày 17/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP Phát Triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh BT với ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 30, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M đối với bị đơn ông Trần Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 24/12/2019 giữa bà Trần Thị Tuyết M với ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 30, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 569377, số vào sổ cấp GCN: CS03872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/01/2020 cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 30, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Bến Tre để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tuyết M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Bến Tre có Văn bản đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 298/QĐ-VKS-DS, ngày 07/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Bến Tre, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn T1, diện tích 2.919,3m², thửa đất số 460, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Bến Tre. Bà M cho rằng thực tế bà không tặng cho ông T1 thửa đất này. Từ khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay, bà M vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông T1 thừa nhận việc bà M không tặng cho ông quyền sử dụng đất, mục đích bà M làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất là để ông làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông đã trả xong khoản vay cho ngân hàng và ngân hàng cũng đã hoàn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà M. Như vậy, giữa bà M và ông T1 không có tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” là không đúng.

[2] Về nghĩa vụ thi hành án của ông Trần Văn T1 và bà Dương Thị Tuyết H:

[2.1] Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Bến Tre đang tổ chức thi hành các Bản án số 117/2016/DS-ST, 118/2016/DS-ST cùng ngày 18/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện CL và các Bản án số 284/2016/DS-PT, 285/2016/DS-PT cùng ngày 15/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre theo các Quyết định thi hành án số 371/QĐ-CCTHADS, 372/QĐ-CCTHADS cùng ngày 13/02/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Bến Tre. Theo đó, ông Trần Văn T1 và bà Dương Thị Tuyết H có trách nhiệm liên đới thi hành các bản án nói trên, với tổng số tiền là 1.570.000.000 đồng, ngoài ra còn phải chịu lãi suất chậm thi hành án.

[2.2] Qua xác minh của Chấp hành viên thì ông T1 có đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 460, tờ bản đồ số 30, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (vào sổ) CS03872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/01/2020, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Bến Tre. Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL đã ra Quyết định cưỡng chế thi hành án số 27/QĐ-CCTHADS ngày 22/9/2021 và ngày 23/11/2021 tiến hành kê biên toàn bộ tài sản nêu trên của ông T1 để bảo đảm thi hành án.

[2.3] Như vậy, việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với ông T1 có liên quan và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người được thi hành án tại các bản án nêu trên, đồng thời liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của cơ quan thi hành án trong việc tổ chức và tiến hành các hoạt động thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án. Vì vậy, cần thiết phải đưa

những người được thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Bến Tre vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4, khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tình tiết, chứng cứ của vụ án, giải quyết chưa bảo đảm quyền lợi của các đương sự liên quan, làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ thi hành án trong vụ án khác, nên có căn cứ để chấp nhận Quyết định kháng nghị số 298/QĐ-VKS-DS, ngày 07/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 298/QĐ-VKS-DS, ngày 07/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Bến Tre về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M với bị đơn là ông Trần Văn T1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Bến Tre giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (đề b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện CL;
- Chi cục THADS huyện CL;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, P.ĐKTTII, HSVA, THS(26).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường