TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2022/DS - PT
Ngày: 13/7/2022
V/v "Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng bảo lãnh"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS – ST ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2022/QĐ – PT ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lâm Thu H, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 68/14 đường H, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lâm Thế P, sinh năm 1971;

3. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1976; (có mặt)

4. Anh Lâm Thế B, sinh năm 1980;

5. Anh Lâm Thế T, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số nhà 69A, Khu phố M, Phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Chị Lâm Thu H1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà 104B/1, Khu phố M, Phường T, thành phố B, Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông B, bà H1, ông T:* Bà Lâm Thu H.

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Văn N, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 62B, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 251B, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Hồng N1, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 135/B3, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 251, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Nguyễn Trường A1, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 135B, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 380B, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 135B1, Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

8. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố H, Phường N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Nguyễn Thụy Hồng D, sinh năm 1978; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2. Ông Lee Cheng H, sinh năm 1962; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 12/1667, Chung cư H, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hà Văn P1, sinh năm 1971; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Chị Hà Lâm Mỹ D1, sinh năm 2001; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

5. Bà Lâm Thu L1, sinh năm 1945; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

6. Anh Hà Lâm Trường G, sinh năm 2003; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 69A, Khu phố M, Phường B, thành phố B, Bến Tre.

7. Quỹ bảo lãnh tín dụng A;

Địa chỉ: Số 07 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Lương T, sinh năm 1994, chức vụ: Chuyên viên.

Địa chỉ: Số 07 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ bảo lãnh tín dụng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, các nguyên đơn Lâm Thế P, Lâm Thị L, Lâm Thu H, Lâm Thế B, Lâm Thu H1, Lâm Thế T cùng trình bày:

Cha của các nguyên đơn là ông Lâm B1 có 06 người con gồm: Lâm Thế P, Lâm Thị L, Lâm Thu H, Lâm Thế B, Lâm Thế T và Lâm Thu H1. Ông Lâm B1 chết năm 2017, mẹ các nguyên đơn là Nguyễn Thị V chết năm 1999. Khi ông B1 còn sống, vào năm 2017, ông B1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc Khu phố H, phường B, thành phố B, có làm giấy tay vào ngày 18/02/2002, giá chuyển nhượng là 28.000.000 đồng và ông Lâm B1 đã trả đủ tiền cho ông Nguyễn Văn R. Gia đình nguyên đơn đã cất nhà và sinh sống trên đất cho đến nay. Sau khi ông Lâm B1 chết, năm 2017, nguyên đơn phát hiện thửa 177 ông Nguyễn Văn R đã ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thụy Hồng D vào ngày 11/3/2010 và hiện bà D đứng tên quyền sử dụng thửa đất này. Sau đó, các con ông B1 đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân phường B, thành phố B để yêu cầu giải quyết. Tại biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân Phường B tổ chức hòa giải vào ngày 17/11/2017, bà D đã thừa nhận thửa đất 177, tờ bản đồ số 25, diện tích 45,4 m^2 là bà D đứng tên dùm ông Nguyễn Văn R. Sau khi bà D đứng tên thửa đất này thì bà D đã thế chấp cho Quỹ bảo lãnh tín dụng A. Lúc này, bà D có yêu cầu nguyên đơn cho bà thời gian 02 năm bà D sẽ ký sang sổ cho nguyên đơn nhưng đến nay đã quá 02 năm mà bà D chưa sang tên thửa đất 177, tờ bản đồ số 25 cho các con ông Lâm B1. Do quyền lợi của gia đình ông Lâm B1 bị thiệt hại nên nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thụy Hồng D vào ngày 13/10/2010 đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4m^2, hiện do bà Nguyễn Thụy Hồng D đứng tên chủ quyền sử dụng vào ngày 08/4/2010, đồng thời hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thụy Hồng D và Quỹ bảo lãnh tín dụng A vào ngày 21/12/2010 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm B1 và ông Nguyễn

Văn R vào ngày 18/02/2002 đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là giấy sang nhượng nhà đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông R đứng tên (bản sao), hồ sơ trích đo, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà D, biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường B, thành phố B.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N1, ông Nguyễn Hồng A, ông Nguyễn Trường A1, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Xuân H2 cùng trình bày:

Các ông, bà là con của ông Nguyễn Văn R. Ông R chết năm 2011, vợ ông R chết trước ông R. Ông R có 08 người con: Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Hồng N1, Nguyễn Hồng A, Nguyễn Trường A1, Nguyễn Văn C và Nguyễn Xuân H2. Khi ông R còn sống, vào năm 2002 có chuyển nhượng cho ông Lâm B1 phần đất để cất nhà ở, nay là thửa đất 177, tờ bản đồ số 25, có diện tích 45,4 m^2, tọa lạc Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, có làm giấy tay và ông Lâm B1 trả đủ tiền cho ông R. Đến năm 2010, ông R chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thụy Hồng D. Sau khi ông R chết thì gia đình ông Lâm B1 khởi kiện tại Ủy ban nhân dân phường B. Bị đơn thừa nhận là thửa đất nêu trên khi ông R còn sống đã chuyển nhượng cho ông Lâm B1, hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của ông R không còn liên quan đến thửa đất 177, tờ bản đồ số 25, có diện tích 45,4 m^2, hiện do bà Nguyễn Thụy Hồng D đứng tên cũng như không có tranh chấp thửa đất này. Bị đơn đồng ý yêu cầu của các con ông Lâm B1 là công nhận giấy mua bán giữa ông Lâm B1 và ông R vào năm 2002 để cho các con ông Lâm B1 đứng tên thửa đất này. Bị đơn không còn liên quan và cũng bận đi làm nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, không có khiếu nại về sau.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Hồng D trình bày:

Vào năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R các thửa đất trong đó có thửa đất 177, tờ bản đồ số 25, có diện tích 45,4 m^2, bà đứng tên dùm cho ông Nguyễn Văn R, có làm hợp đồng chuyển nhượng và hiện nay bà đã đứng tên thửa đất này. Sau khi bà đứng tên thì bà đã dùng thửa đất này để bảo lãnh cho Doanh nghiệp H đang vay tại Quỹ bảo tín dụng A. Nay bà đồng ý trả lại thửa đất 177, tờ bản đồ số 25, có diện tích 45,4 m^2 cho gia đình ông Nguyễn Văn R. Hiện tại bà đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không có điều kiện để tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà, bà cam đoan sẽ không có khiếu nại gì về sau.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lee Cheng H trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thụy Hồng D. Ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà D. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì thêm. Do hiện ông đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không có điều kiện để tham gia tố tụng nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông, ông cam đoan sẽ không có khiếu nại gì về sau.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ bảo tín dụng cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Theo nội dung cam kết ngày 21/12/2010, bà Nguyễn Thụy Hồng D đã cam kết giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản trên cho Quỹ bảo lãnh tín dụng A thanh lý để thu hồi, trả nợ trong trường hợp Doanh nghiệp H do bà Nguyễn Thị Hồng Y làm chủ không đủ khả năng trả nợ vay; cam kết tài sản trên không cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác. Cam kết trả nợ của bà D là một trong những điều kiện để Quỹ bảo lãnh tín dụng A cấp bảo lãnh cho Doanh nghiệp H do bà Y làm chủ.

Ngày 30/12/2010, bà D đã tự nguyện một phần cam kết của mình là chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 177, tờ bản đồ 25 cho Quỹ bảo lãnh tín dụng A. Như vậy, tại thời điểm nay bà D đã thể hiện rõ ý chí sử dụng tài sản thuộc sở hữu cá nhân của mình để đảm bảo cho khoản vay có bảo lãnh của Doanh nghiệp H.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 335 và khoản 1 Điều 342 Bộ luật dân sự hiện hành thì nghĩa vụ bảo lãnh của bà Nguyễn Thụy Hồng D đã phát sinh khi Doanh nghiệp H do bà Nguyễn Thị Hồng Y làm chủ không trả được nợ cho Quỹ bảo lãnh tín dụng A. Do đó, Quỹ bảo lãnh tín dụng A đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận B Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu xét xử là bán ngay các thửa đất (bao gồm thửa 177, tờ bản đồ số 25 mà Tòa án nhân dân thành phố B đang thụ lý giải quyết)

Việc bà D đồng ý sang tên thửa 177, tờ bản đồ số 25 cho ông Nguyễn Văn R là không đúng theo bản cam kết mà bà D Đã cam kết bảo lãnh cho Doanh nghiệp H. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy tờ cam kết của bà Nguyễn Thụy Hồng D lập ngày 21/12/2010, quỹ bảo lãnh tín dụng không đồng ý.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS – ST ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N1, ông Nguyễn Hồng A, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn

Trường A1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Hồng D, ông Lee Cheng H, Quỹ bảo lãnh tín dụng A, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng bảo lãnh như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2002 giữa ông Lâm B1 và ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre hiện do bà Nguyễn Thụy Hồng D đứng tên quyền sử dụng đất.

- Hủy một phần cam kết bảo lãnh của bà Nguyễn Thụy Hồng D với phần tài sản dùng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Doanh nghiệp H cho Quỹ bảo lãnh tín dụng A đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thụy Hồng D đứng tên.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2010 giữa bà Nguyễn Thụy Hồng D với ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do bà Nguyễn Thụy Hồng D đứng tên; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang tên cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm B1 gồm: Lâm Thế P, Lâm Thu L, Lâm Thu H, Lâm Thế T, Lâm Thế B, Lâm Thu H1. Do những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn R thừa nhận thửa đất nêu trên của gia đình ông Lâm B1. Mặt khác, bà D cũng thừa nhận thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2 bà đứng tên dùm ông Nguyễn Văn Ri nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng. Trên đất có 01 căn nhà 02 lầu, nền gạch men, vách tường, cột pê tông cốt thép, mái tole thiếc, sàn giả pê tông cốt thép. (Có họa đồ kèm theo).

Ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1 liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/3/2022 Quỹ bảo lãnh tín dụng A kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Quỹ bảo lãnh tín dụng A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của Quỹ bảo lãnh tín dụng A. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của Quỹ bảo lãnh tín dụng A là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp là thửa 177, tờ bản đồ số 25, diện tích 45,4 m^2 tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ngày 18/12/2002, cha của nguyên đơn là ông Lâm B1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R 01 nền nhà và 01 cái nhà diện tích mặt trước 5,7m, mặt sau 2,7m, chiều dài 12m với số tiền là 28.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, ông B1 đã giao đủ tiền cho ông R và đã nhận đất sử dụng, cất nhà sinh sống cùng gia đình từ năm 2002 cho đến nay. Sự việc này được các con của ông R thừa nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng giao nộp các biên lai đóng tiền thuế nhà đất năm 2008, 2009, 2010 và thông báo nộp thuế nhà đất năm 2011 của ông Lâm B1. Do đó, có căn cứ xác định gia đình ông Lâm B1 đã nhận đất và quản lý sử dụng liên tục từ năm 2002 cho đến nay. Năm 2010, ông R lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thụy Hồng D, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D đã dùng quyền sử dụng đất trên để bảo lãnh cho Doanh nghiệp H vay tiền của Quỹ bảo lãnh tín dụng A.

[2] Đối với yêu cầu của các con ông Lâm B1 là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất mà ông B1 và ông R được xác lập ngày 18/12/2002 các con ông R đồng ý không tranh chấp. Xét hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/12/2002 giữa ông R và ông B1, mặc dù về hình thức không đúng quy định pháp luật (không có công chứng, chứng thực). Tuy nhiên, ông B1 đã giao đủ tiền cho ông R, ông R cũng giao đất cho ông B1 quản lý, sử dụng, cất nhà sinh sống trên đất. Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HDTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định như sau: "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2002 giữa ông Lâm B1 và ông Nguyễn Văn R là có cơ sở.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thụy Hồng D với ông Nguyễn Văn R vào ngày 11/3/2010, mặc dù việc chuyển nhượng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tuy nhiên, tại biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố B lập vào ngày 17/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án thì bà D thừa nhận bà chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, còn thửa 177, tờ bản đồ số 25, bà D chỉ đứng tên dùm ông Nguyễn Văn R. Thời điểm bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R trên đất đã tồn tại căn nhà của ông Lâm B1, do gia đình ông Lâm B1 trực tiếp sử dụng. Việc chuyển nhượng đất mà không đề cập đến tài sản trên đất là không phù hợp. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà D không có vào đất để canh tác. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà D là phù hợp.

[4] Sau khi bà D đứng tên quyền sử dụng đất thửa 177, tờ bản đồ số 25 thì bà D có dùng thửa 177, tờ bản đồ số 25 để bảo lãnh cho việc chi trả khoản vay bắt buộc của Doanh nghiệp H, việc bảo lãnh này phát sinh hiệu lực theo quy định Điều 335, 336 Bộ luật dân sự năm 2015 và bà D có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Doanh nghiệp H nếu Doanh nghiệp H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ vay. Tuy nhiên, trong các tài sản dùng để bảo lãnh có thửa 177, tờ bản đồ số 25 hiện đang tranh chấp. Theo sự thừa nhận của Quỹ bảo lãnh tín dụng A thì quỹ bảo lãnh chỉ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, không có đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bà D.

Về hình thức, việc bà D dùng tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo cho cam kết bảo lãnh trả nợ cho Doanh nghiệp H nhưng không được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm a, khóản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 2003 quy định về trình tự, thủ tục đăng ký, xóa thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; điểm 2.1 khoản 2 Mục I Thông tư liên tịch số 05 ngày 16 tháng 6 năm 2005, của Bộ Tư pháp, Bộ tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh quyền sử đụng đất. Do đó, cam kết của bà D về việc dùng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Phường B, thành phố B để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bà D cho Doanh nghiệp H không phát sinh hiệu lực, từ đó không có cơ sở công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản bảo đảm của Quỹ bảo lãnh tín dụng A như nhận định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

Đối với nội dung kháng cáo của Quỹ bảo lãnh tín dụng Acho rằng cấp sơ thẩm không tuyên buộc Quỹ bảo lãnh tín dụng trả cho bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giải quyết chưa toàn diện vụ án. Nhận thấy, tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên: Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang tên cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm B1 gồm ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1. Do đó, thủ tục thu hồi, điều chỉnh quyền sử dụng đất từ bà D sang cho những người thừa kế của ông Lâm B1 là thủ tục hành chính sẽ do Cơ quan quản lý đất đai thực hiện theo quy định. Hơn nữa không có đương sự yêu cầu Quỹ bảo lãnh tín dụng trả lại cho bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không tuyên là phù hợp. Quỹ bảo lãnh tín dụng A kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh không có cơ sở xem xét, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Kháng cáo không được chấp nhận nên Quỹ bảo lãnh tín dụng A phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Quỹ bảo lãnh tín dụng A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS – ST ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các các Điều 129, 335, 336, 339, 340, 342, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N1, ông Nguyễn Hồng A, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn

Trường A1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Hồng D, ông Lee Cheng H, Quỹ bảo lãnh tín dụng A, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng bảo lãnh như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2002 giữa ông Lâm B1 và ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2010 giữa bà Nguyễn Thụy Hồng D với ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ kèm theo)

Ghi nhận các con của ông Nguyễn Văn R là bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N1, ông Nguyễn Hồng A, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Trường A1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thụy Hồng D không giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang tên cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm B1 gồm: Lâm Thế P, Lâm Thu L, Lâm Thu H, Lâm Thế T, Lâm Thế B, Lâm Thu H1.

Ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc Khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Hủy một phần cam kết bảo lãnh của bà Nguyễn Thụy Hồng D đối với phần tài sản dùng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Doanh nghiệp H cho Quỹ bảo lãnh tín dụng A đối với thửa đất 177, tờ bản đồ 25, diện tích 45,4 m^2, tọa lạc phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thụy Hồng D đứng tên.

3. Chi phí tố tụng: 7.000.000 đồng, các nguyên đơn đồng ý chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1 tự nguyện chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0003562, 0003563, 0003564, 0003565, 0003566, 0003567 cùng ngày 04/11/2020 và biên lai thu số 0002691 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả lại cho Ông Lâm Thế P, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thu H, ông Lâm Thế B, ông Lâm Thế T, bà Lâm Thu H1 số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Quỹ bảo lãnh tín dụng A phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005268 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng