

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: **88**/2024/DS-PT

Ngày: 07 - 02 - 2024

V/v 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần;
Bà Lê Thị Thanh Huyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 503/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐ-PT, ngày 03/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2024/QĐ-PT ngày 22/01/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần N;

Địa chỉ: Đường T, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quang D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Công T – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh Đắc Lắc (văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021);

- *Người được ủy quyền lại:* Ông Cao Ngọc N – Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh Đắc Lắc (văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023), có mặt;

Địa chỉ: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Đình C, sinh năm 1990;

Nơi thường trú: Thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; Nơi ở hiện nay: Buôn B, thị trấn D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Đường P, Buôn B, thị trấn D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N là ông Cao Ngọc N trình bày có nội dung như sau:*

Trong quá trình làm ăn, bà Trần Thị T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản A (sau đây viết tắt là Công ty TNHH Nông sản A) có dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại thị trấn D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại Thôn M, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk để thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (sau đây viết tắt là Ngân hàng TMCP N) nhằm bảo đảm cho việc ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Do phía Công ty TNHH Nông sản A không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP N đã khởi kiện. Tại Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023, Tòa án nhân dân huyện E đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc Công ty TNHH Nông sản A phải trả cho Ngân hàng TMCP N tổng số tiền tạm tính là 7.630.835.672 đồng. Trường hợp Công ty TNHH Nông sản A không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng giữa bà T với Ngân hàng, trong đó có thửa đất số 283, tờ bản đồ 42 và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44. Trong vụ án nêu trên, ông Trần Đình C cũng đã có đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng sau đó đã rút toàn bộ yêu cầu.

Bản án 01/2023/DS-ST sau đó bị bà T kháng cáo nhưng đã bị đình chỉ xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 35/2023/QĐ-PT ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình liên tục tham gia tố tụng từ năm 2022 đến nay, Ngân hàng TMCP N nhận thấy việc ông Trần Đình C liên tục làm đơn khởi kiện rồi rút đơn khởi kiện hoặc cố tình không đến Tòa án làm việc là có dấu hiệu thông đồng với bà Trần Thị T nhằm đưa ra chứng cứ giả mạo, tạo điều kiện kéo dài thời gian thi hành án đối với Bản án số 01/2023/DS-ST đã có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình C với bà Trần Thị T đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 821419 và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 170097 là vô hiệu. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu

quả của Hợp đồng vô hiệu.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Đình C trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 01/6/2020, bà Trần Thị T có lập 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho ông Trần Đình C đối với các tài sản sau:

1. Thửa đất số 283, tờ bản đồ 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 821419.

2. Thửa đất số 12, tờ bản đồ 44, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 170097.

Tài sản trên đất gồm có: Căn nhà 02 tầng, kho kinh doanh hàng nông sản và một số công trình khác xây dựng trên thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42.

Sau khi lập hợp đồng thì bà T cam kết trong vòng 01 năm sẽ bàn giao toàn bộ tài sản trên cho ông C. Tuy nhiên hết thời hạn 01 năm ông C yêu cầu thì bà T không thực hiện như đúng cam kết. Vì vậy, ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2020 giữa ông C với bà T.

Ngày 12/9/2023, ông Trần Đình C gửi đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T trình bày có nội dung như sau:* Thông qua đơn khởi kiện và tài liệu do ông C giao nộp, ông C yêu cầu bà T phải thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo văn bản ký ngày 01/6/2020 và bàn giao toàn bộ tài sản cho ông C thì bà T không đồng ý. Bởi lẽ, Hợp đồng nêu trên chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 92, Điều 244, 245 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 129, 459 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 18, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ 42 và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 283, tờ bản đồ 42, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 821419 tọa lạc tại tổ dân phố M, thị trấn D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 170097 giữa ông Trần Đình C với bà Trần

Thị T ngày 01/6/2020 là vô hiệu.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

- Về án phí: Buộc ông Trần Đình C, bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Ông C, bà T mỗi người phải chịu 150.000 đồng. Ông C được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục THADS huyện E theo Biên lai thu số 0011141 ngày 02/3/2023. Trả lại cho ông C số tiền 150.000 đồng còn lại.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011526 ngày 18/7/2023 do ông Phạm Bá P nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/10/2023, bị đơn bà Trần Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn bà Trần Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà Trần Thị T và ông Trần Đình C tự xác lập viết tay với nhau, không được công chứng hay chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bà T đang thế chấp các thửa đất đó để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nông sản A tại Ngân hàng TMCP N và đã được giải quyết tại Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, nên hình thức và nội dung của hợp đồng là vô hiệu theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 117, 122, 123, 129, 459 Bộ luật dân sự. Bà T cho rằng các thửa đất trên đang bị kê biên thi hành án cho bà Nguyễn Thị T nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh và không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T được nộp trong thời hạn luật

định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Bà Trần Thị T là người kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, xét thấy:

[2.1] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã xác định: Ngày 20/9/2017 và ngày 10/4/2019, bà Trần Thị T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 42, tại Tổ dân phố M, thị trấn D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ 44, tại Thôn M, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với Ngân hàng TMCP N nhằm bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng giữa Công ty TNHH Nông sản A với Ngân hàng. Đồng thời tuyên xử: *“Trong trường hợp Công ty TNHH Nông sản A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng N Đắk Lắk thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 200917/NXT/HĐTC ngày 20/9/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100419/NXT/HĐTC ngày 10/4/2019 mà bà Trần Thị T đã ký kết với Ngân hàng N Đắk Lắk”*.

Ngày 01/6/2020, bà Trần Thị T lập Giấy tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Trần Đình C. Tuy nhiên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên được lập khi bà T đang thế chấp các tài sản trên tại Ngân hàng TMCP N và hợp đồng trên không được công chứng, chứng thực, là vi phạm về nội dung và hình thức quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 459 Bộ luật dân sự, nên vô hiệu.

Việc bà T lập hợp đồng trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP N. Ngân hàng đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng này là đúng theo quy định. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu là có căn cứ, không vượt quá yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[2.2] Ông Trần Đình C đã có đơn rút đơn khởi kiện, tuy nhiên, Ngân hàng TMCP N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên căn cứ khoản 2 Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP N là nguyên đơn, bà Trần Thị T và ông Trần Đình C là bị đơn là đúng quy định. Đồng thời, đã xem xét giải quyết yêu cầu của Ngân hàng tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu là phù hợp.

[2.3] Tài sản tranh chấp trong vụ án này đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP N và đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi xét

xử sơ thẩm, bà T cho rằng các thửa đất trên đang bị kê biên thi hành án cho bà Nguyễn Thị T nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T là không có căn cứ nên không chấp nhận, mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T – Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST, ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Đình C với bà Trần Thị T ngày 01/6/2020 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ 42 và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Đình C với bà Trần Thị T ngày 01/6/2020, đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ 42, địa chỉ tại Tổ dân phố M, thị trấn D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 821419 và thửa đất số 12, tờ bản đồ 44, địa chỉ tại Thôn M, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 170097 là vô hiệu.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình C, bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Đình C, bà Trần Thị T mỗi người phải chịu 150.000 đồng. Ông Trần Đình C được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai thu số 0011141 ngày 02/3/2023. Trả lại cho ông Trần Đình C số tiền 150.000 đồng còn lại.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 300.000 đồng tạm ứng

án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011526 ngày 18/7/2023 do ông Phạm Bá P nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo biên lai số AA/2021/0011775 ngày 06/11/2023.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- VKSND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức