

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 359/2023/DS-PT

Ngày: 01-11-2023

“V/v tranh chấp đòi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, thực
hiện trách nhiệm dân sự của
người bảo lãnh”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thuý

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Đặng Văn Nhữn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên

Trong các ngày 30 tháng 10 và 01 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện trách nhiệm dân sự của người bảo lãnh”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 658/2023/QĐ-PT ngày 06/10/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1950

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Ấp Ô xã B thị xã K tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số H đường L, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 9 năm 2022) (có mặt)

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Lan P, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số A đường N, phường A, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 196537 ngày 04 tháng 6 năm 2010 đối với thửa số 1236 và thửa số 161 tờ bản đồ số 8 xã B huyện M (nay là thị xã K) tỉnh Long An. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên bị thất lạc nên ông T và bà T1 đã đề nghị cấp lại cho ông bà nhưng không được cơ quan có thẩm quyền đồng ý với lý do bà Phạm Thị Lan P là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Cho rằng ông và bà không có giao dịch nào với bà P nên việc bà P giữ giấy tờ của ông bà là trái quy định.

Do đó, ông T, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà P trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T và bà T1.

Tại phiên hòa giải ngày 14 tháng 4 năm 2023, người đại diện hợp pháp của ông T, bà T1 trình bày: Sau khi xem "Giấy giao nhận tài sản" mà ông T và bà T1 đã ký với bà P, ông T và bà T1 thừa nhận có dùng giấy tờ như trên để bảo lãnh cho bà D đúng như bà P trình bày. Tuy nhiên, hiện tại do kinh tế của ông bà đang gặp khó khăn và ông bà cũng đã cao tuổi nên đề nghị bà P giảm bớt số tiền bảo lãnh cho ông bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa, cả ông T và bà T1 đều không đồng ý thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với lý do khi ký vào "Giấy giao nhận tài sản", cả hai ông bà đều không biết đó là văn bản bảo lãnh vì lúc đó, bà P bảo rằng ký xong, ông bà sẽ được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà trước đây ông bà đã thế chấp tại Ngân hàng S chi nhánh M cho con dâu của ông bà để vay tiền.

Bị đơn bà Phạm Thị Lan P trình bày:

Trong quá trình tố tụng, bà Phạm Thị Lan P thừa nhận bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1. Tuy nhiên, không như ông T và bà T1 trình bày mà việc bà giữ giấy tờ đó vì ông T và bà T1 đã giao cho bà để bảo lãnh cho con dâu của ông bà là bà Phạm Thị D1 với số tiền là 800.000.000 đồng. Do vậy, bà yêu cầu ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà thì bà sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu cho ông T và bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 06-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An, đã xử:

“Căn cứ vào Điều 335, Điều 336, Điều 342 của Bộ luật Dân sự; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố Tụng Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Hoàng T và Lê Thị T1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị Lan P trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 196537 ngày 04 tháng 6 năm 2010 đối với thửa số 1236 và thửa số 161 tờ bản đồ số 8 xã B huyện M (nay là thị xã K) tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Lan P.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1 thực hiện trách nhiệm dân sự của bên bảo lãnh: Trả cho bà Phạm Thị Lan P 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Ngay khi ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1 thực hiện xong trách nhiệm dân sự của bên bảo lãnh, bà Phạm Thị Lan P trả lại cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 196537 ngày 04 tháng 6 năm 2010 đối với thửa số 1236 và thửa số 161 tờ bản đồ số 8 xã B huyện M (nay là thị xã K) tỉnh Long An.

Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1, bà Phạm Thị Lan P không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Lan P 9.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà P đã nộp (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002220 ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An).”

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

Ngày 20-6-2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị T1 nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với phần buộc ông bà phải trả lại cho bà P số tiền 800.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng bảo lãnh đối với bà P vì ông bà chỉ ký trong giấy giao nhận tài sản là để lấy giấy đỏ trong Ngân hàng ra chứ ông bà không có ký giấy bảo lãnh cho khoản nợ của bà Phạm Thị D1.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Phạm Thị Lan P yêu cầu xem xét tính lãi đối với số tiền 800.000.000 đồng mà bà đã cho vợ chồng bà D1, ông T2 vay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ giấy giao nhận tài sản ngày 14/12/2015 thể hiện ông T và bà T1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 196537 ngày 04 tháng 6 năm 2010 đối với thửa số 1762 và thửa số 1763, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B huyện M (nay là thị xã K) tỉnh Long An cho bà P để bảo lãnh cho bà D1 vay số tiền 800.000.000 đồng, nếu bà D1 không có khả năng trả nợ thì ông T và bà T1 sẽ bán đất trả nợ thay cho bà D1, bà P cho rằng không cho bà D1 vay trực tiếp mà trả nợ vào Ngân hàng S thay cho bà D1 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng từ Ngân hàng, bà D1 hẹn sau khi đáo hạn Ngân hàng sẽ trả tiền lại cho bà P, tuy nhiên, sau đó bà P có liên lạc với bà D1 thì bà D1 xác định không có khả năng trả nợ. Do đó, bà P yêu cầu trực tiếp ông T, bà T1 trả nợ thay bà D1. Xét thấy, bà P trình bày bà P đã trả nợ thay cho bà D1 tại Ngân hàng S và giấy nộp tiền bà vẫn còn giữ nhưng trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện việc bà P đã trả nợ thay này. Bà P cho rằng có liên hệ bà D1 để yêu cầu trả nợ nhưng bà D1 xác định không có khả năng trả nợ nhưng bà P không cung cấp được tài liệu chứng cứ đã thông báo yêu cầu bà D1 trả nợ và cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D1 không có khả năng trả nợ. Tại phiên tòa, các bên xác định bà D1 vay tiền của bà P trong thời kỳ hôn nhân với ông Nguyễn Thanh H, bà D1 và ông H mới ly hôn từ năm 2017, do đó phải làm rõ việc bà Phạm Thị D1 và ông Nguyễn Thanh H không có khả năng trả nợ thì mới có cơ sở buộc ông T, bà T1 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Điều 339 Bộ luật Dân sự. Do đó, cần phải đưa bà Phạm Thị D1 và ông Nguyễn Thanh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thu thập thêm chứng cứ về việc bà D1 vay tiền tại Ngân hàng S, làm rõ khả năng trả nợ của bà D1, ông H. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự huỷ án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong giấy giao nhận tài sản thể hiện: Ông T, bà T1 có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 196537 ngày 04 tháng 6 năm 2010 cho

bà P để bảo lãnh cho con dâu của ông bà là Phạm Thị D1 vay số tiền 800.000.000 đồng, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng, hai bên thỏa thuận “*Trong trường hợp Phạm Thị D1 không có khả năng trả số tiền trên tôi (ông T, bà T1) sẽ bán tài sản này (thửa đất 1236, 161) trả tiền lại cho cô P, cô P phải trả lại tài sản này cho vợ chồng tôi...*”, biên bản được lập có sự chứng kiến của nhân viên Ngân hàng S là ông Nguyễn Thế H1 và ông Phạm Công P1. Theo Điều 335 Bộ luật Dân sự thì các bên trong quan hệ bảo lãnh của vụ án bao gồm: Bên bảo lãnh là nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1, bên nhận bảo lãnh là Phạm Thị Lan P và bên được bảo lãnh là Phạm Thị D1. Bà Phạm Thị D1 là người trực tiếp vay và nhận số tiền 800.000.000 đồng của bà P và là người được bảo lãnh trong giao dịch của các bên nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của bà Phạm Thị D1 và không đưa bà D1 vào tham gia tố tụng. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên xác định số tiền 800.000.000 đồng bà D1 vay của bà P để trả khoản nợ chung của bà D1 và ông Nguyễn Thanh H tại Ngân hàng S. Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà D1, ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T, bà T1 thừa nhận có dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên để bảo lãnh cho bà D1 vay tiền đúng như bà P trình bày. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông T, bà T1 không thừa nhận có sự việc ông bà đứng ra bảo lãnh cho bà D1 vay tiền và việc ông bà ký tên vào giấy giao nhận tài sản là để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng chứ ông bà không có bảo lãnh cho bà Phạm Thị D1 vay tiền như bà P trình bày. Nhận thấy, tại thời điểm các bên ký giấy giao nhận tài sản có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Thế H1 và ông Phạm Công P1 nhưng tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ ý kiến của hai người làm chứng về nội dung thỏa thuận của các bên tại giấy giao nhận tài sản để làm rõ ý chí của các bên tại thời điểm thỏa thuận là thiếu sót.

[4] Theo thỏa thuận của các bên trong giấy giao nhận tài sản thì các bên không có thỏa thuận thời hạn người được bảo lãnh là bà Phạm Thị D1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho bà P, bà P cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác ngoài giấy giao nhận tài sản để thể hiện đã thông báo cho bà Phạm Thị D1 một khoản thời gian hợp lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhận thấy cấp sơ thẩm chưa làm rõ căn cứ xác định bà Phạm Thị D1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ để phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh của ông T và bà T1 đối với số tiền 800.000.000 đồng là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 335, khoản 1, khoản 2 Điều 339, khoản 1 Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P không có yêu cầu tính lãi đối với số tiền 800.000.000 đồng đã cho bà D1 vay và bà P không có kháng cáo đối với nội dung này nên căn cứ theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử chỉ xem xét lại phần bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo nên yêu cầu của bà P tại phiên tòa phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[6] Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về việc “Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện trách nhiệm dân sự của người bảo lãnh” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị Lan P.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 01-11-2023.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy