

Bản án số: 256/2019/DS-PT

Ngày: 19-8-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
xác định quyền sở hữu tài sản.

**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 Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Ông Lê Hồng Nước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05/8/2019, 19/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2019/TLPT-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 06/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 288/2019/QĐ-PT, ngày 08 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Khắc C, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 33, khóm 4, phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1990 (vắng mặt ngày 19/8/2019);

Địa chỉ: Tổ 33, khóm 4, phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967 (có mặt);

3.2 Chị Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1986 (vắng mặt ngày 19/8/2019);

3.3 Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 33, khóm 4, phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3.4 Anh Tiết Văn T1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 33, khóm 4, phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5 Ủy ban nhân dân thành phố Cao L (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: Số 03, đường 30/4, phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3.6 Ngân hàng A (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 83-85, đường Nguyễn H, phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Bích N – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Q và anh Tiết Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Đặng Khắc C trình bày:

Theo quyết định số 100/2015/QĐST-DS ngày 03/12/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, quyết định: chị Nguyễn Thị Bích N phải trả cho anh Đặng Khắc C số tiền 117.000.000 đồng và lãi chậm.

Theo quyết định số 643/QĐ-CCTHA ngày 04/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp thì chị N phải trả cho anh C 117.000.000 đồng, kể từ khi anh C có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên chưa thi hành sẽ được tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định, tương ứng với thời gian chậm thi hành án, đến khi thi hành xong.

Theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án thì hộ ông Q có các tài sản gồm có đất và nhà ở cấp 4 thuộc thửa 28, tờ bản

đồ số 09, diện tích 496,6m², đất ở đô thị, tọa lạc tại: Tổ 33, Khóm 4, Phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

- Trên đất đó có 01 căn nhà cấp 4: kết cấu bê tông cốt thép do hộ ông Q đứng tên quyền sử dụng.

Theo thông báo số 100/TB-CCTHA ngày 18/02/2016 của Chi cục thi hành án đã thông báo cho hộ ông Q, bà D, chị N, chị T, nhưng đã hết thời hạn phải tự thỏa thuận phân chia tài sản hoặc yêu cầu Tòa án xác định mà hộ ông Q vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vậy nên, nay anh C là người được quyền thi hành án yêu cầu Tòa án giải quyết xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản gồm:

- Diện tích đất 496.6m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 09, diện tích 496,6m², đất ở đô thị, tọa lạc tại Tổ 33, Khóm 4, Phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp: Chị N có quyền sở hữu ¼ diện tích đất này.

- Căn nhà cấp 4 trên đất có giá trị 105.000.000 đồng: Chị N được hưởng 01 phần trị giá là 35.000.000 đồng theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Đồng thời, anh C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2017 từ ông Nguyễn Văn Q sang cho ông Tiết Văn T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tiết Văn T1.

Ngày 23/01/2018 anh Đặng Khắc C có đơn khởi kiện bổ sung: Chị Nguyễn Thị Bích N hiện còn trong hộ của ông Nguyễn Văn Q và đang có tranh chấp quyền sử dụng đất với anh C. Quyền sử dụng đất cấp cho hộ của ông Nguyễn Văn Q tọa lạc tại Tổ 33, Khóm 4, Phường 6, thành phố Cao L. Vào ngày 09/01/2017 gia đình của ông Q đã ký tặng cho cá nhân ông Q (từ hộ sang cá nhân ông Q), nay anh C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho từ hộ của ông Q sang cá nhân ông Q.

Ngày 03/4/2018 anh Đặng Khắc C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Ngày 20/02/2016 ông yêu cầu phân chia tài sản của bà Nguyễn Thị Bích N nằm trong hộ ông Nguyễn Văn Q bao gồm diện tích đất và nhà, thì bà N được hưởng ¼ tổng giá trị diện tích đất và nhà ở. Nay ông thay đổi yêu cầu, ông yêu cầu phân chia tài sản của bà Nguyễn Thị Bích N trong hộ ông Nguyễn Văn Q là 1/3.

Bị đơn vắng mặt không có ý kiến.

Theo nội dung án sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A trình bày:

Tại phiên tòa ngày 23/01/2019 Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền

và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 3103/2017/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 30/3/2017 và Hợp đồng thế chấp số 3103/2017/HĐBĐ/PVB-CNĐT ngày 30/3/2017 được ký kết giữa bà D và ông Q với Ngân hàng.

Tòa án có thông báo 04/TB-TA ngày 30/01/2019 yêu cầu, sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện. Nhưng khi hết thời hạn Ngân hàng vẫn không có văn bản yêu cầu gửi cho Tòa án là Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết như thế nào đối với Hợp đồng tín dụng số 3103/2017/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 30/3/2017 và Hợp đồng thế chấp số 3103/2017/HĐBĐ/PVB-CNĐT ngày 30/3/2017 được ký kết giữa bà D và ông Q với Ngân hàng. Đồng thời đại diện của Ngân hàng vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/3/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiết Văn T1 trình bày: Ngày 13/02/2017, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng diện tích 170,3m², thửa 2870, tờ bản đồ số 09 cho ông Tiết Văn T1. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng. Ông T không có yêu cầu gì thêm. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng nói trên bị vô hiệu thì ông T1 cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 06/3/2019 và Quyết định số 08/QĐ-SCBSBA ngày 25/3/2019 về việc sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao L tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/01/2017 giữa hộ ông Nguyễn Văn Q cho ông Nguyễn Văn Q diện tích 338,9m², thửa 2719, tờ bản đồ số 09 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2017 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Tiết Văn T đối với diện tích 170,3m², thửa 2870, tờ bản đồ số 09, tọa lại tại Phường 6, thành phố Cao L là vô hiệu.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cao L thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/02/2017 cho ông Nguyễn Văn Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/02/2017 cho ông Tiết Văn T đối với diện tích đất 170,3m², thửa số 2870, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao L.

Xác định N có 1/3 quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất 328,2m², thửa 2719, tờ bản đồ số 09 và căn nhà trên đất tọa lại tại Phường 6, thành phố Cao L.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Q, bà D và chị N phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng.

Anh C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000 đồng theo các biên lai số 08415 ngày 13/02/2017, số 13333 ngày 18/4/2017, số 04760 ngày 31/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L.

- Về chi phí tố tụng: Ông Q, bà D và chị N phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 5.458.000 đồng. Anh C được nhận lại số tiền này.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cùng ngày 18/3/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q và ông Tiết Văn T1 kháng cáo với nội dung như sau:

- Ông Nguyễn Văn Q yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Giữ nguyên hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/01/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2017. Đưa chồng của chị Nguyễn Thị Bích N là anh Nguyễn Trúc G, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Tổ 18, ấp Đông B, xã Hòa A, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Buộc chị N và anh G liên đới trả nợ cho anh Đặng Khắc C. Xem xét cho ông Q và vợ ông không phải liên đới chịu trách nhiệm trả nợ bằng việc phân chia tài sản và tiền án phí trong vụ án này.

- Ông Tiết Văn T yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Giữ nguyên hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2017 diện tích 170,3m² thuộc thửa số 2870, tờ bản đồ số 9 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Tiết Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đưa chồng của chị Nguyễn Thị Bích N là anh Nguyễn Trúc G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Buộc chị N và anh G liên đới trả nợ cho anh Đặng Khắc C. Xem xét cho ông Q và vợ ông

không phải liên đới chịu trách nhiệm trả nợ bằng việc phân chia tài sản và tiền án phí trong vụ án này.

- Ông Tiết Văn T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm, giữ nguyên hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Tiết Văn T1. Vì thửa đất này ông nhận nhượng được cấp giấy đứng tên hợp pháp và ông đang thế chấp đảm bảo nghĩa vụ nợ vay tại Ngân hàng A.

- Anh Đặng Khắc C giữ nguyên nội dung khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của ông Q và ông T1, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Anh C khởi kiện yêu cầu xác định phần quyền sở hữu tài sản nhà gắn liền với đất của chị N trong khối tài sản chung của hộ gia đình ông Q, để đảm bảo việc thi hành án của chị N cho anh C, yêu cầu này Tòa sơ thẩm xem xét giải quyết là có căn cứ pháp luật. Nhưng trong quá trình giải quyết Tòa án sơ thẩm không thu thập chứng cứ đầy đủ, giải quyết không dứt điểm nội dung và các quan hệ tranh chấp có liên quan, dẫn đến những thiếu sót cụ thể như sau:

[1.1] Anh C yêu cầu xác định phần tài sản của chị N trong khối tài sản chung của hộ là thửa đất và nhà ở gắn liền đất thửa số 28 = 496,6m², nhưng cấp sơ thẩm chỉ xem xét xử lý phần tài sản của chị N trong thửa 2719 = 338,9m² là một phần tách ra từ thửa 28 là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện, vì thời điểm tách này là sau khi chị N có Quyết định Thi hành án.

[1.2] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa hộ ông Q đối với cá nhân ông Q, thì chỉ có cá nhân chị N là bị hạn chế quyền tặng cho còn tất cả thành viên khác là có đầy đủ quyền tặng cho cho ông Q, nhưng cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 17/01/2017 giữa hộ ông Nguyễn Văn Q cho cá nhân ông Nguyễn Văn Q diện tích 328,2m², thửa 2719, tờ bản đồ số 09 là không chính xác.

[1.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/02/2017 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Tiết Văn T1 đối với diện tích 170,3m², thửa 2870, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao L cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu, nhưng không xử lý hậu quả của hợp đồng, không buộc ông T1 giao trả diện tích đất của thửa đất này là không thực hiện được quyết định 1/3 sở hữu tài sản của chị N để cưỡng chế thi hành án làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ các bên đương sự.

[1.4] Tòa sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa hộ ông Q đối với cá nhân ông Q không tuyên đề nghị thu hồi phần điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2719 ngày 18/01/2017 đối với người sử dụng đất là cá nhân ông Q và tuyên thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 10/02/2017 cho ông Nguyễn Văn Q, nhưng giấy chứng nhận QSDĐ này hiện đang thế chấp ở Ngân hàng A và Ngân hàng có văn bản ý kiến là hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có giá trị đối kháng với người thứ 3, yêu cầu Tòa án bảo vệ hợp đồng, nghĩa là đương sự có yêu cầu xem xét hợp đồng, nhưng tòa sơ thẩm không giải quyết hợp đồng thế chấp là thiếu, đồng thời tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với ông T1, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/02/2017 của ông T1, nhưng trong giai đoạn sơ thẩm do xét xử vắng mặt ông T1, cũng như ông T1 có văn bản ý kiến nhưng trình bày không rõ, nên cấp sơ thẩm không phát hiện được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 170,3m², thửa 2870, tờ bản đồ số 09 của ông T1 nhận nhượng của ông Q đang thế chấp đảm bảo hợp đồng vay của ông T1 tại Ngân hàng A – chi nhánh Đồng Tháp, án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và phải thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ này của ông T1, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan dẫn đến thiếu tư cách đương sự, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[2]. Những thiếu sót, sai lầm trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng dẫn đến thiếu tư cách đương sự, giải quyết không đầy đủ các quan hệ pháp luật có liên quan và phán quyết không phù hợp, không đảm bảo được tính khả thi của bản án mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, cần thiết buộc phải hủy bản án sơ thẩm, để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5]. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng là có căn cứ được chấp nhận.

[6]. Do hủy án sơ thẩm, nên không xem xét nội dung, yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo và người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án

phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 06/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q và ông Tiết Văn T1 không phải chịu, mỗi người được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0005348 và 0005347 cùng ngày 25/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Cao L;
- CCTHADS thành phố Cao L;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương