

Bản án số: 357/2022/DS-PT

Ngày: 31 - 5 - 2022

V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế thi hành án theo quy
định của pháp luật về thi hành án dân
sự và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – Thư ký 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:** Ông Nguyễn Kim Đoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số: 43/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp liên
quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi
hành án dân sự và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021
của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 441/2022/QĐ-PT
ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Võ Thị G, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Cư trú tại: Tổ X19, ấp T, xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ G: Bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm
1979 (có mặt)

Cư trú tại: Số X43 đường N, khu phố X3, Phường X3, thành phố T, tỉnh
Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Thị H – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cư trú tại: Tổ X5, ấp T, xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Nguyễn Thị Huỳnh N1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cư trú tại: Ấp P, xã P1, thị xã T2, tỉnh Tây Ninh.

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

1/Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh (xin xét xử vắng mặt)\

2/Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cư trú tại: Tổ X05, ấp T, xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3/Ông Lê Thanh G1, sinh năm 1972 (có mặt)

Cư trú tại: Số x4, Đường S, khu phố x1, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

4/Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cư trú tại: Số 205/124 B, Phường x13, Quận x6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Bà Lê Thị Thanh V, sinh năm 1968

Cư trú tại: Cộng hòa Liên Bang Đức.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3, ông T2, bà V: Ông Lê Thanh G1, sinh năm 1972 (có mặt)

Cư trú tại: Số x4, Đường S, khu phố x1, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

6/Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1979 (có mặt)

Bà Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cư trú tại: Số X11, Tổ X9, ấp L, xã L1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

7/Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cư trú tại: Số B21/4, khu phố N, phường N1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn cụ Võ Thị G; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh G1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện 08 tháng 6 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cụ G và người đại diện theo ủy quyền của cụ G trình bày:

Cụ G và chồng là cụ Lê Văn P4 (chết năm 2012) có tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất ruộng và đất gò tọa lạc ấp T, xã T1, huyện D diện tích

khoảng 02 ha, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 và 2004. Cụ G không tặng cho con là bà Lê Thị Thanh L quyền sử dụng đất nhưng thời gian gần đây cụ biết bà L đã đứng tên quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất trên theo hợp đồng tặng cho ngày 03-11-2010 được Ủy ban nhân dân xã T1 chứng thực. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã kê biên quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ G để thi hành án (do L thiếu nợ người khác) và thông báo cho cụ khởi kiện tại Tòa án.

Từ trước đến nay cụ G chưa bao giờ ký tên văn bản tặng cho đất bà L; toàn bộ diện tích đất trên vẫn do cụ quản lý. Vợ chồng cụ đông con, chưa chia đất cho người con nào nên không có việc vợ chồng cụ tặng cho bà L toàn bộ diện tích đất trên. Bà L đã lừa dối hai cụ để sang tên quyền sử dụng đất.

Nay cụ G yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 03-11-2010 được Ủy ban nhân dân xã T1 chứng thực đối với phần đất diện tích 19.800 m² gồm các thửa 776, 818, 810, 822, 823, 824, 825, 910, 65 tờ bản đồ số 4, 17 cụ thể:

Diện tích đất 990 m² thửa số 65, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00977 do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp cho bà L vào ngày 24-11-2010

Diện tích đất 2.390 m² thửa số 776, 822, 824, 825, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00978 do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp cho chị L vào ngày 24-11-2010.

Diện tích đất 17.710 m² thửa số 819, 820, 823, 910, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00979 do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp cho bà L vào ngày 24-11-2010.

Tại bản tự khai ngày 01-8-2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Bà là con ruột của cụ G, cụ P4 được cụ G cụ P4 tin tưởng nên giao cho bà giữ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 02 ha, hộ khẩu, chứng minh nhân dân. Năm 2010, do cần vay vốn ngân hàng để kinh doanh bà đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các phần đất của cụ G, cụ P4 và sang tên cho bà để thuận tiện thủ tục vay vốn. Thực tế, cha mẹ bà không tặng cho đất, hai cụ vẫn sinh sống trên phần đất có nhà ở và cho người khác thuê đất ruộng từ trước đến nay. Cụ G và anh chị em trong gia đình của bà không biết việc bà làm thủ tục sang tên đất và cha mẹ chưa chia đất cho các con. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng tặng cho đối với diện tích 990m², 2.390m², 17.710m² giữa bà với bà G ông P4 và trả đất cho cụ G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lê Thanh G1 vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Thanh T2, bà Lê Thị Thanh V trình bày:

Việc cha mẹ của anh chị tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L là không phù hợp, vì cha mẹ anh có 05 người con phải chia đều cho các con, cụ G, cụ P4

bị bà Loạn lừa dối ký hợp đồng tặng cho. Nay các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa cụ G với bà L.

Tại bản tự khai ngày 9-11-2018 ông Lê Văn Đ1, bà Phạm Thị Thu H3 trình bày:

Theo Bản án số 10/2016/DSST ngày 21-4-2016 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh thì bà Lê Thị Thanh L có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông số tiền 511.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã tiến hành kê biên xử lý tài sản theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04-10-2016 đối với phần diện tích đất 18.551 m² tọa lạc xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh của bà L để thi hành án cho vợ chồng ông.

Nay cụ G khởi kiện bà L tranh chấp Hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất đang kê biên để thi hành án cho vợ chồng ông, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận tài sản trên là của bà L, giữ nguyên quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án cho vợ chồng ông. Vì tại thời điểm bà L vay tiền, tham gia hội thì bà L khẳng định phần đất này là tài sản của bà L nên vợ chồng ông mới tin tưởng giao dịch với bà L.

Tại bản tự khai ngày 9-11-2018, ngày 5-10-2018 ông Phạm Văn Thụ, bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:

Theo bản án và Quyết định số 29/2016/DS-PT ngày 05-7-2016 của Tòa án nhân tỉnh Tây Ninh thì bà Lê Thị Thanh L có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà số tiền 2.704.274.500 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã tiến hành kê biên xử lý tài sản theo Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 14-11-2016 đối với phần diện tích đất 8.502 m², diện tích đất 2.512,5m² và diện tích 219m² tọa lạc xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh của bà L để thi hành án cho vợ chồng bà. Các diện tích đất trên bà L đứng tên, sử dụng thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nhiều lần, khi hợp đồng vay đến hạn bà L vay tiền của vợ chồng bà để đáo hạn ngân hàng nên vợ chồng tin tưởng tài sản trên là của bà L và thực hiện giao dịch với bà L. Việc cụ G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà nên yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận tài sản trên là của bà L, giữ nguyên quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án cho vợ chồng bà.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra các quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các phần đất của bà L để thi hành án cho vợ chồng ông Đ1, bà H3, vợ chồng ông T3, bà H3 như các ông bà nêu trên trình bày. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản của bà L để đảm bảo thi hành án là có căn cứ và đến thời điểm hiện tại bà L chưa thi hành xong các bản án, quyết định nêu trên. Do đó, đối với nội dung tranh chấp giữa cụ G và bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Quá trình tố tụng vụ kiện như sau:

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2018/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của cụ Võ Thị G đối với bà Lê Thị Thanh L.

Hợp đồng tặng cho ngày 03-11-2010 giữa cụ Võ Thị G, ông Lê Văn P4 với bà Lê Thị Thanh L được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T1 vào sổ 909 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-11-2010 có hiệu lực được lưu thông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27 tháng 12 năm 2018, cụ Võ Thị G có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm xét xử lại để làm rõ việc ông Dũng, bà L tự ý thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất của cụ.

- Bản án dân sự phúc thẩm số: 189/2014/DS-PT ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh với lý do: Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V cư trú tại Cộng hòa liên bang Đức, không về Việt Nam. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Võ Thị G.

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 909 quyền số 01 TP/CC SCT/HĐGD ngày 03-11-2010 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T1 giữa cụ Võ Thị G, cụ Lê Văn P4 và bà Lê Thị Thanh L đối với thửa đất diện tích 990 m² thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 17, đo đạc thực tế diện tích 945,8 m² thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của cụ Võ Thị G về việc tranh chấp đối với tài sản đang bị cưỡng chế để thi hành án là các phần đất diện tích 17.710 m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh diện tích là 18.551 m²) thuộc thửa đất số 819, 820, 823, 910, tờ bản đồ số 04, đo đạc thực tế diện tích 19.588 m² thuộc thửa đất số 89, 106, 68, 77, 78, 94 tờ bản đồ số 18 do bà Lê Thị Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00979 ngày 24-11-2010 và Diện tích 2.390 m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh diện tích là 2.521,5 m²) thuộc thửa đất số 776, 822, 824, 825 tờ bản đồ số 04, đo đạc thực tế diện tích 1.483,8 m thuộc thửa đất số 88, 95 tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00978 ngày 24-11-2010 do bà Lê Thị Thanh L đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01-12-2021 nguyên đơn cụ Võ Thị G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh G1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ Võ Thị G (có bà Nguyễn Thị Loan T là đại diện theo ủy quyền) và ông Lê Thanh G1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Lê Văn Đ1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Khi ký hợp đồng tặng cho thì cụ P4 là người bị tai biến, điều này được rất nhiều người biết. Sau này khi thi hành án đến kê biên, gia đình cụ G mới biết bà L đã lừa dối hai cụ để lập hợp đồng tặng cho. Trong hợp đồng thể hiện việc ghi tên hai cụ là cùng một nét chữ, do đó có cơ sở cho rằng hợp đồng tặng cho này là giả. Mặt khác, hợp đồng tặng cho này là chưa phát sinh hiệu lực do chưa giao đất. Bà L không hề chăm sóc, nuôi dưỡng cụ G nên không đủ điều kiện để nhận tặng cho. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng tặng cho này là vô hiệu do sự lừa dối của bà L và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện D, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Thanh T2, bà Lê Thị Thanh V, bà Phạm Thị Thu H3, ông Phạm Văn T3, bà Nguyễn Thị Thu H3 vắng mặt lần thứ hai không có lý do hoặc có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 03-11-2010 giữa cụ Võ Thị G và cụ Lê Văn P4 (chết năm 2012) với bà Lê Thị Thanh L, có

xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1, ngày 24-11-2010 Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 19.800m² gồm các thửa 776, 818, 810, 822, 823, 824, 825, 910, 65 tờ bản đồ số 4, 17 tại ấp T, xã T1 cho bà L. Hiện nay một số thửa đất đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện D có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (do bà L có trách nhiệm trả nợ). Cụ G cho rằng không ký tên vào hợp đồng tặng cho, và hiện nay cụ đang quản lý sử dụng phần đất trên, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho ngày 03-11-2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh L thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là những người được thi hành án theo quyết định kê biên) đề nghị Tòa án xác định tài sản tranh chấp là của bà L và giữ nguyên các quyết định kê biên.

[3] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

[3.1] Đối với phần đất có diện tích 990m² thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 17 (đo đạc thực tế là 945,8m² thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 56) và căn nhà trên đất:

Tại mục [9] bản án sơ thẩm nhận định: Các đương sự xác định trên đất có căn nhà do cụ G, cụ P4 xây dựng, sau khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, 02 cụ vẫn sinh sống trong ngôi nhà này cho đến khi cụ P4 chết thì cụ G sang sống cùng bà L, do nhà bà L gần nhà cụ G. Hợp đồng tặng cho cũng không đề cập đến căn nhà. Do đó, có cơ sở xác định cụ G không tặng cho bà L phần nhà đất này. Mặt khác, nhà, đất bà L đang ở và nuôi dưỡng cụ G cũng đã bị kê biên và đang tranh chấp thừa kế trong vụ án khác, cụ G phải sống nhờ tại nhà người con khác, đây là phần đất ở duy nhất của cụ G, cũng chưa bị kê biên và bà L cũng đồng ý trả lại cho cụ G nên cần ghi nhận.

Xét thấy, nhận định này của bản án sơ thẩm là có căn cứ nhưng chưa đầy đủ. Bởi theo nội dung hợp đồng tặng cho ngày 03-11-2010 thì cụ G tặng cho 09 thửa đất cho bà L (trong đó có thửa 65 diện tích 990m²). Ngày 24-11-2010 bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00977 cho bà L đối với thửa 65. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho ngày 03-11-2010 bị vô hiệu đối với thửa 65, nhưng không nhận định đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00977 là chưa đầy đủ. Mặt khác, cụ G đang khởi kiện cho rằng không có việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L, nên nhận định này của bản án sơ thẩm là một trong những lý do để xem xét hợp đồng tặng cho ngày 03-11-2010 có bị vô hiệu hay không.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của cụ G, ông G1 đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03-11-2010:

- Về hình thức: Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T1 đúng quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về nội dung: Cụ G và cụ P4 cùng đồng ý tặng cho phần đất có diện tích 19.800m² gồm các thửa 776, 818, 810, 822, 823, 824, 825, 910, 65 tờ bản đồ số 4, 17 cho bà L.

Cụ G cho rằng hai cụ không đồng ý, không ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng kết luận giám định số 3281/C54B ngày 26-10-2017 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận dấu vân tay trong hợp đồng tặng cho là của cụ P4, cụ G, nhưng không giám định được chữ ký của 02 cụ. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, bà L trình bày bà làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các phần đất của cụ G, cụ P4 và sang tên cho bà để thuận tiện thủ tục vay vốn ngân hàng; Thực tế cụ G và cụ P4 không tặng cho đất, hai cụ vẫn sinh sống trên phần đất có nhà ở và cho người khác thuê đất ruộng. Cụ G và các anh chị em trong gia đình không biết việc bà làm thủ tục sang tên đất. Nội dung này phù hợp với lời trình bày của ông Lê Văn H8 (người thuê đất) xác định: Ông đã trả tiền thuê cho cụ G.

Từ nhận định nêu trên đã xác định về bản chất thì hợp đồng ngày 03-10-2010 chỉ là hình thức để bà L thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã nhiều lần dùng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp vay vốn ngân hàng (hiện nay tài sản đã được giải chấp khỏi ngân hàng). Điều này chứng tỏ lời trình bày của cụ G về việc thực tế hai cụ không có ý chí tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà L là có căn cứ.

Tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, trong đó có điều kiện: Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Cụ G, cụ P4 đã không tự nguyện khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03-11-2010, mà thực tế là thực hiện hợp đồng giả cách để bà L mượn tài sản làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Do vậy, căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03-11-2010 bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này nếu làm thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của ngân hàng thì cụ P4, cụ G và bà L phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ngân hàng. Tuy nhiên, theo trình bày của đương sự thì tài sản đã được giải chấp, nên cấp sơ thẩm đã không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là đúng.

[3.3] Mặt khác, cụ G và cụ P4 chỉ có các tài sản trong hợp đồng tặng cho là khối tài sản duy nhất (ngoài 09 thửa đất này hai cụ không còn phần tài sản nào khác). Căn nhà trên đất là nơi ở duy nhất của cụ G và tiền thuê đất ruộng chính là thu nhập chính của cụ G. Nếu có sự kiện cụ G, cụ P4 tặng cho toàn bộ phần tài sản trên cho bà L thì bà L phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cụ G. Mặc dù, nội dung hợp đồng ngày 03-10-2010 không ghi nhận điều kiện tặng cho, nhưng thông qua lời trình bày xác nhận của đương sự, điều kiện hoàn cảnh sống của cụ G, áp dụng nội dung Án lệ 14/2017/AL ngày 14/12/2017 thì việc tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ G sang bà L (nếu có) là tặng cho có điều kiện (bà L có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cụ G). Hiện nay, cụ P4 đã chết, cụ G đang phải sống nhờ tại nhà người con khác. Như vậy, bà L đã không thực hiện được

nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cha mẹ, nên không thỏa mãn điều kiện tặng cho. Trong trường hợp này, căn cứ khoản 3 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2005 và Án lệ số 14/2017/AL cụ G có quyền đòi lại tài sản đã tặng cho.

[3.4] Ngày 24-11-2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà L các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00977, CH 00978, CH 00979 cho bà L. Chi cục thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04-10-2016 và, Quyết định số 15/QĐ-CCTHA ngày 14-11-2016 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các quyền sử dụng đất (tài sản đang tranh chấp) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (do căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên).

Xét, việc đòi lại tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất từ cụ G, cụ P4 sang bà L là có căn cứ được chấp nhận, nên bà L không có quyền sử dụng hợp pháp đối với các phần đất trên. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, Chi cục thi hành án dân sự huyện D ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản các quyền sử dụng đất để thi hành nghĩa vụ của bà L là không phù hợp với nội dung nhận định nêu trên của bản án phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp cho bà L, và đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện D thu hồi, hủy bỏ các quyết định cưỡng chế kê biên có liên quan đến các phần đất theo hợp đồng tặng cho. Cụ G và những người thừa kế của cụ P4 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa đánh giá đánh toàn diện tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nên phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Võ Thị G và ông Lê Thanh G1; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Bà L phải chịu 16.000.000 đồng. Cụ G đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên bà L có nghĩa vụ thanh toán lại cho cụ G số tiền 16.000.000 đồng.

Chi phí giám định: Cụ G phải chịu 6.300.000 đồng.

[7] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên cụ G và ông G1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cụ Võ Thị G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh G1; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Áp dụng các Điều 127, 135, 137, 401, 402, 424, 470 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Võ Thị G

1.1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 909 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-11-2010 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T1 giữa cụ Võ Thị G, cụ Lê Văn P4 và bà Lê Thị Thanh L.

1.2. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp cho bà Lê Thị Thanh L, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00977 ngày 24/11/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Lê Thị Thanh L đối với diện tích 990m² thửa số 65, tờ bản đồ số 17 tại xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00978 ngày 24/11/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Lê Thị Thanh L đối với thửa số 776, 822, 824, 825 tờ bản đồ số 4 tại xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00979 ngày 24/11/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Lê Thị Thanh L đối với thửa số 819, 820, 823, 910 tờ bản đồ số 4 tại xã T1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Cụ Võ Thị G và những người thừa kế của cụ Lê Văn P4 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với nội dung quyết định của bản án này theo quy định pháp luật.

1.3. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh thu hồi, hủy bỏ các quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản có liên quan đến các tài sản theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03-11-2010 đã bị tuyên vô hiệu, gồm:

- Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với diện tích

18.551m² thuộc thửa số 68, 77, 78, 94 tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ cũ diện tích 17.710m² thuộc thửa số 819, 820, 823, 910 tờ bản đồ số 4) để thi hành án cho vợ chồng ông Lê Văn Đ1 và bà Phạm Thị Thu H3.

- Một phần Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 14-11-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thuộc thửa số 88, 89, 95, 106 tờ bản đồ số 18 để thi hành án cho vợ chồng ông Phạm Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thu H3.

2. Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Lê Thị Thanh L phải chịu 16.000.000 đồng. Cụ Võ Thị G đã nộp số tiền trên, nên bà Lê Thị Thanh L có nghĩa vụ thanh toán cho cụ Võ Thị G số tiền 16.000.000 đồng.

Chi phí giám định 6.300.000 đồng cụ Võ Thị G đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Võ Thị G không phải chịu. Bà Lê Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Cụ Võ Thị G không phải chịu.

Ông Lê Thanh G1 không phải chịu, hoàn trả 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000049 ngày 02-12-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (7);
- Lưu (10) 24b (Án BDA).

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

Phạm Thị Duyên

