

Bản án số: 89 /2018/DS-PT

Ngày 22/6/2018

V/v *Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Phước Thanh

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Tự

Ông Trương Minh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thu Ba - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Ông Thái Văn Đoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2018/TLPT-DS ngày 18/12/2017 về việc “*Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 16 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66B/2018/QĐ-PT ngày 06/6/2018 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Anh Võ Thành T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

\* **Bị đơn:** Chị Võ Thị Thu L, sinh năm 1968 và anh Nguyễn Chấn S, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Anh Nguyễn Chấn S ủy quyền cho chị Võ Thị Thu L theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2018. Có mặt.

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

- Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1942; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Chị Võ Thị Thu S1, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.
- Ông Võ Thành H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.
- Ủy ban nhân dân xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt (đơn ngày 14/6/2018)
- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.
- Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 87 Hoàng Văn Thụ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 12 năm 2014 và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Võ Thành T trình bày như sau:*

Ngày 15/10/2001, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00901 (thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51) cho hộ gia đình bà Huỳnh Thị C (Hộ gia đình Huỳnh Thị C vào thời điểm cấp đất năm 2001 gồm 03 thành viên: Mẹ tôi bà Huỳnh Thị C; anh trai tôi Võ Thành H và tôi Võ Thành T).

Đến năm 2007, chị Võ Thị Thu L (chị gái tôi) có mượn từ mẹ tôi (bà Huỳnh Thị C) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00901 để vay vốn làm ăn mà không có ý kiến của tôi và anh trai tôi là Võ Thành H.

Đến năm 2009, không hiểu vì sao chị Võ Thị Thu L đã có được chữ ký của mẹ tôi (bà Huỳnh Thị C) ký vào hợp đồng ngày 25/7/2009 tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S mà tôi và anh trai tôi không hề biết, việc này cũng không có ý kiến của 02 anh em tôi. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/7/2009 có kèm 1 biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 có tên anh em tôi, nhưng biên bản này không phải do anh em tôi ký và tôi khẳng định biên bản này là hoàn toàn không có thật, được chị Võ Thị Thu L làm giả nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình tôi.

Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 đã được Ủy ban nhân dân xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai chứng thực. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP945782 cho hộ bà Võ Thị Thu L và ông Nguyễn Chấn S. Sau đó chị L đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP945782 thế chấp ngân hàng để vay tín dụng và không thanh toán hợp đồng vay nên đã bị ngân hàng khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

Ngày 12/11/2015, Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã thông báo nhà và đất do tôi đang ở và quản lý sẽ bị kê biên để thi hành bản án liên quan đến việc thế chấp nhà đất của chị L anh S. Lúc này, tôi và anh trai tôi mới biết nhà đất hiện tôi đang ở và quản lý đã bị chuyển quyền sở hữu sang hộ chị Võ Thị Thu L, anh Nguyễn Chấn S.

Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất này thông qua Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 chỉ giữa mẹ tôi và chị Võ Thị Thu L anh Nguyễn Chấn S mà không có ý kiến của tôi và anh trai tôi (Võ Thành H) là trái pháp luật, đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của chúng tôi được pháp luật bảo vệ. Vì đây là tài sản chung của hộ gia đình, 02 anh em tôi cũng là đồng sở hữu, mẹ tôi chỉ là người đại diện đứng tên cho hộ gia đình và hiện tôi là người đang sử dụng và quản lý tài sản chung này. Hơn nữa, hợp đồng tặng cho ngày 25/7/2009 là giả tạo, có tính lừa dối vì mẹ tôi không biết chữ, khi ký bà chỉ nghĩ là ký giấy cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu bị đơn phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà liên quan đến thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51 tại thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/7/2009 giữa bà Huỳnh Thị C và chị Võ Thị Thu L, anh Nguyễn Chấn S vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/9/2009.

*Đối với bị đơn chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S:* Tại Đơn kiến nghị của chị ngày 19/10/2016 nêu rõ nội dung chị không tham gia tố tụng. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng chị L, anh S vẫn không có mặt để tham gia tố tụng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Huỳnh Thị C trình bày: Ngày 15/10/2001, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00901 (thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51) cho Hộ gia đình tôi (do tôi là đại diện) (Hộ gia đình tôi lúc đó gồm 03 thành viên: tôi Huỳnh Thị C; 02 con trai tôi là Võ Thành H và Võ Thành T)

Đến năm 2007, con gái tôi là Võ Thị Thu L nói cần tiền làm ăn nên hỏi mượn tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00901 để vay vốn.

Đến năm 2009, vì tôi không biết chữ và lợi dụng quan hệ mẹ con nên Võ Thị Thu L đã lừa dối tôi lên ủy ban nhân dân xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai để ký vào giấy cho mượn quyền sử dụng đất để chị L vay vốn làm ăn. Để thực hiện mục đích chiếm đoạt tài sản là quyền sử dụng đất và nhà đó là của Hộ gia đình tôi, chị Võ Thị Thu L tạo ra 01 biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 giả tạo có tên tôi và tên của 02 con trai tôi, nhưng biên bản này không phải do tôi và 02 con trai tôi ký và tôi khẳng định biên bản này là giả tạo.

Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 đã được Ủy ban nhân dân xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai chứng thực. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP945782 cho hộ chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S. Sau đó chị L đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP945782 thế chấp ngân hàng để vay tín dụng và không thanh toán hợp đồng vay nên đã bị ngân hàng khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Ngày 12/11/2015, Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã thông báo nhà và đất của hộ gia đình tôi sẽ bị kê biên để thi hành án liên quan đến việc thế chấp nhà đất của chị L anh S. Lúc này, chúng tôi mới biết nhà và đất của hộ gia đình tôi đã bị chuyển quyền sở hữu sang hộ chị Võ Thị Thu L, anh Nguyễn Chấn S.

Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất này thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 giữa tôi và chị Võ Thị Thu L anh Nguyễn Chấn S đã có dấu hiệu lừa dối, giả tạo. Vì tôi không biết chữ, và khi ký tôi chỉ ký cho mượn để vay vốn làm ăn chứ không phải tặng cho đất như trong hợp đồng.

Hơn nữa, hợp đồng này chỉ có mỗi mình tôi ký mà không có ý kiến của 02 con trai tôi (Võ Thành T - Võ Thành H) với tư cách là đồng sở hữu tài sản của hộ gia đình là trái pháp luật, đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của chúng tôi được pháp luật bảo vệ: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/7/2009 vì đây là hợp đồng có tính lừa dối, giả tạo và trái quy định pháp luật.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án chị Võ Thị Thu S1 vắng mặt.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm anh Võ Thành H trình bày nội dung như anh Võ Thành T đã trình bày ở trên, anh không bổ sung nội dung gì thêm. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của ủy ban nhân dân xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 giữa bà Huỳnh Thị C với chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S chưa đầy đủ, tH các thành viên trong gia đình tham gia ký tặng cho, theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà C với chị L anh S là không đúng.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai Ông Nguyễn Tiến Dũng - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày: Thời điểm năm 2001 thì về phía ủy ban không biết hộ bà C có mấy thành viên bao gồm những ai vì hộ bà C không nộp sổ hộ khẩu. Bà Huỳnh Thị C là người kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ bà Huỳnh Thị C. Ủy ban chúng tôi đã căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 215 quyền số 01

ngày 14 tháng 8 năm 2009, có chứng thực của xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai để ủy ban nhân dân huyện chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà C sang tên chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S. Việc ủy ban đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/7/2009 mang tên Võ Thị Thu L, Nguyễn Chấn S là đúng quy trình nên Ủy ban không thể hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S.

+ Tại bản tự khai ngày 14/3/2017 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Gia Lai anh Nguyễn Thanh N trình bày: Việc anh Võ Thành T khởi kiện chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa anh Nam có ý kiến đề nghị Tòa án chỉ chấp nhận vô hiệu hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chị L anh S đã thanh toán hết toàn bộ nghĩa vụ tại ngân hàng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 16 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

- Áp dụng các Điều 106,108, 109, 127 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 113 Luật đất đai năm 2003; Điều 244, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Thành T:

+ Tuyên bố “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” ngày 25 tháng 7 năm 2009 giữa bà Huỳnh Thị C với chị Võ Thị Thu L, anh Nguyễn Chấn S vô hiệu.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18 tháng 9 năm 2009 đứng tên Hộ bà Võ Thị Thu L, ông Nguyễn Chấn S.

Hộ bà Huỳnh Thị C có quyền liên hệ ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên thực tế đang sử dụng tại Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (*có sơ đồ kèm theo*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 21 tháng 8 năm 2017, bị đơn chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 25/7/2009 do bà Huỳnh Thị C tự nguyện tặng cho khi còn minh mẫn, được cấp có thẩm quyền chứng thực. Trước khi lập hợp đồng tặng cho thì những người trong hộ đã họp và thống nhất tặng cho bà L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại văn bản họp gia đình ngày 22/7/2009.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền được tặng cho bà L và ông S đã bàn giao cho Ngân hàng để trả nợ vay.

- Ngày 28 tháng 8 năm 2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S Nội kháng cáo bản án sơ thẩm, cho rằng:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 25/7/2009 bà Huỳnh Thị C đã được đọc và nghe toàn bộ nội dung của hợp đồng. Do đó, không thể cho rằng bà C bị lừa dối.

+ Biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 đã có đầy đủ các thành viên trong hộ bà C thống nhất tặng cho bà L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông Võ Thành T để nhận định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 25/7/2009 giả mạo là phiến diện và không khách quan. Mặt khác, tại biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 09/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa, ông T không có ý kiến về quyền sử dụng đất bị kê biên, chỉ có ý kiến về tài sản trên đất bị kê biên đã cho thấy ông T biết và thừa nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất.

+ Tài sản nhà và đất tranh chấp đã được thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Bà C là chủ hộ nên có quyền đại diện ký hợp đồng tặng cho nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 25/7/2009 không bị vô hiệu.

+ Bà Phạm Thị Thu Hà có ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 nhưng không đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Ông Võ Thành T không rút đơn khởi kiện.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Võ Thành T đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 16 tháng 08 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

*Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sổ hộ khẩu của hộ bà Huỳnh Thị C và xác nhận nhân khẩu của Công an xã K ngày 29/11/2016; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà

Huỳnh Thị C và Công văn số 1217/UBND-NC ngày 06/7/2016 của UBND huyện Đ. Có đủ cơ sở xác định: Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.071m<sup>2</sup> tại xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai được UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 539923 ngày 15/10/2001 có nguồn gốc do hộ bà C khai hoang, tạo lập và là tài sản thuộc sở hữu chung của các thành viên trong hộ bà C, đó là: Bà Huỳnh Thị C, anh Võ Thành H và anh Võ Thành T.

[2]. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 thể hiện: Vào ngày 25/7/2009 tại UBND xã K, bà Huỳnh Thị C tặng cho chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất (*nhà và cây cối trên đất*) của thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51. Hợp đồng tặng cho này được Ủy ban nhân dân xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 14/8/2009. Theo lời khai của đại diện Ủy ban nhân dân xã K thì căn cứ để Ủy ban nhân dân xã K chứng thực vào hợp đồng tặng cho ngày 25/7/2009 là trên cơ sở biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 đã có đầy đủ các thành viên trong hộ bà C đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Võ Thị Thu L.

Như vậy, khi ký kết hợp đồng tặng cho ngày 25/7/2009 đã không có mặt anh Võ Thành H và anh Võ Thành T, anh Võ Thành H và anh Võ Thành T cũng không có văn bản ủy quyền cho bà Huỳnh Thị C đại diện. Bên cạnh đó, biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 cũng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 111 và khoản 1 Điều 119 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 108 và Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, theo lời khai của bà Võ Thị Thu L tại phiên tòa sơ thẩm thì chữ ký bà L tại hợp đồng tặng cho ngày 25/7/2009 không phải là chữ ký của bà và bà không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã K để ký hợp đồng tặng cho ngày 15/7/2009. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 giữa bà Huỳnh Thị C với chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S vô hiệu theo quy định của Điều 127 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi nhận tặng cho thì chị Võ Thị Thu L, anh Nguyễn Chấn S đã được UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 ngày 18/9/2009 và chị L cùng anh S đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 ngày 18/9/2009 để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Gia Lai và đã được Tòa án nhân dân thành phố Pleiku ra Quyết định công nhận thỏa thuận số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 14/5/2015. Đồng thời, theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 22/2015/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 02/QĐ-CCTHA ngày 01/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa thì nhà và đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.071m<sup>2</sup> tại xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đang là đối tượng bị xử lý phát mãi để thi hành án khoản tiền vay của chị L, anh S cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Gia Lai. Vì vậy, việc chị L, anh

S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 ngày 18/9/2009 và việc giao dịch với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Gia Lai là ngay tình; Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Gia Lai không có nghĩa vụ kiểm tra tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 đã cấp cho chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S và hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị L, ông S với Ngân hàng Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Gia Lai đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Cho nên, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015:

**“Điều 133. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu**

*"2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".*

Theo quy định trên thì giao dịch “*hợp đồng thế chấp tài sản*” giữa chị L, ông S với Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Gia Lai là giao dịch hợp pháp và Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh Gia Lai là “*người thứ ba ngay tình*” cần phải được bảo vệ và không bị vô hiệu. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu...*”. Vì vậy, bà Huỳnh Thị C, anh Võ Thành H và anh Võ Thành T không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.071m<sup>2</sup> tại xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai mà phải được xử lý để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP S nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18 tháng 9 năm 2009, là không bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng TMCP S và không đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP S là có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Theo như nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 giữa bà Huỳnh Thị C với chị Võ Thị Thu L và anh Nguyễn Chấn S vô hiệu thì phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; trường hợp này, hợp đồng vô hiệu không thể hoàn trả lại bằng hiện vật nên phải hoàn trả bằng giá trị tiền và phải xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu để làm căn cứ hoàn trả nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản nhà và đất của thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.071m<sup>2</sup> tại xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai để xác định giá trị bằng tiền phải hoàn trả. Bên cạnh đó, theo lời khai của anh Võ Thành T, bà Huỳnh Thị C và anh Võ Thành H cho rằng chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 là giả mạo; bị đơn Võ Thị Thu L và chị Võ Thị Thu S1 lại cho rằng chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 là chữ ký



của bà C, anh H và anh T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định theo quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 97 và khoản 2 Điều 103 Điều Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để làm căn cứ xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và làm căn cứ xác định mức độ bồi thường thiệt hại là thiếu sót.

Ngoài ra, thể hiện tại hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án này đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2017/QĐST-DS ngày 31/5/2017 không đúng theo yêu cầu của đương sự và quy định của pháp luật. Cụ thể: Bà Huỳnh Thị C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu độc lập chứ không phải nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng Tòa án sơ thẩm căn cứ theo điểm g khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ cả vụ án là không đúng pháp luật (*Quyết định đình chỉ phải nêu đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*).

Với các sai sót nêu trên, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận kháng cáo huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Thu L, ông Nguyễn Chấn S và kháng cáo của Ngân hàng TMCP S.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 16 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Về việc: “*Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Võ Thành T sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn*: Chị Võ Thị Thu L, sinh năm 1968 và anh Nguyễn Chấn S, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Thu L, ông Nguyễn Chấn S và Ngân hàng TMCP S không phải chịu. Hoàn trả cho bà Võ Thị Thu L và ông Nguyễn Chấn S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 01789 ngày 05/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Gia Lai số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 01790 ngày 13/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao Đà Nẵng
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, án văn, công thông tin điện tử.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Lê Phước Thanh**