

Số: 39 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 9 năm 2018

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án dân sự “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Ngày 28/5/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn anh Võ Thành Trung và bị đơn chị Võ Thị Thu Lệ, anh Nguyễn Chấn Sắc. Trên cơ sở đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử đã hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm.

#### 1. Nội dung vụ án

*Nguyên đơn anh Võ Thành Trung trình bày:*

Ngày 15/10/2001, Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00901 đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 51 cho hộ gia đình bà Huỳnh Thị Cúc. Thời điểm cấp đất năm 2001, hộ gia đình bà Huỳnh Thị Cúc có 03 thành viên gồm: bà Huỳnh Thị Cúc, anh Võ Thành Hiếu và anh Võ Thành Trung.

Năm 2007, chị Võ Thị Thu Lệ (Con gái bà Cúc) mượn của bà Huỳnh Thị Cúc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn làm ăn nhưng không hỏi ý kiến của anh Võ Thành Trung và anh Võ Thành Hiếu.

Ngày 25/7/2009, bà Huỳnh Thị Cúc ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng chị Võ Thị Thu Lệ và anh Nguyễn Chấn Sắc. Chị Võ Thị Thu Lệ lập Biên bản hợp gia đình ngày 22/7/2009 có ký tên bà Cúc, anh Trung và anh Hiếu, nhưng thực tế bà Cúc, anh Trung và anh Hiếu không ký vào biên bản hợp gia đình này.

Ngày 18/9/2009, Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP945782 cho hộ bà Võ Thị Thu Lệ và ông Nguyễn Chấn Sắc. Ngày 04/11/2009, chị Lệ và anh Sắc đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh Gia Lai để vay số tiền 300.000.000 đồng, nhưng không trả được nợ. Vì vậy, Ngân

TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh Gia Lai khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 14/5/2015 với nội dung: Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh tỉnh Gia Lai có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp của chị Lệ, anh Sắc để thu hồi nợ.

Nguyên đơn anh Võ Thành Trung khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Võ Thị Thu Lệ và anh Nguyễn Chấn Sắc trả lại quyền sử dụng đất nêu trên; 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 Cúc và chị Võ Thị Thu Lệ, anh Nguyễn Chấn Sắc vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai cấp cho chị Lệ và anh Sắc ngày 18/9/2009.

### **Quá trình giải quyết vụ án**

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

*“...1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Thành Trung:*

*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 Cúc với chị Võ Thị Thu Lệ, anh Nguyễn Chấn Sắc vô hiệu.*

*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/9/2009 đứng tên hộ bà Võ Thị Thu Lệ, ông Nguyễn Chấn Sắc.*

*Hộ bà Huỳnh Thị Cúc 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 Cầu Vàng, xã K’Dang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai (có sơ đồ kèm theo)”.*

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí theo qui định của pháp luật.

Ngày 23/8/2017, ông Nguyễn Chấn Sắc và bà Võ Thị Thu Lệ kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 30/8/2017, Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội kháng cáo nội dung, Tòa án giải quyết vụ án không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2018/DS-PT ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

*“Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Thu Lệ, ông Nguyễn Chấn Sắc và kháng cáo của Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm”.*

## Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 52 tại xã K'Dang, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai, diện tích 2.071m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị Cúc ngày 15/10/2001. Hộ gia đình bà Cúc lúc đó có 03 thành viên, gồm: bà Huỳnh Thị Cúc, anh Võ Thành Trung và anh Võ Thành Hiếu.

Ngày 25/7/2009, bà Huỳnh Thị Cúc ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên cho vợ chồng con gái và con rể là chị Võ Thị Thu Lệ và anh Nguyễn Chấn Sắc, được Ủy ban nhân dân xã K'Dang, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 14/8/2009. Đại diện Ủy ban nhân dân xã K'Dang cho rằng khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/7/2009, gia đình bà Cúc và chị Lệ có Biên bản họp gia đình ngày 22/7/2009 đã có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà Cúc đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho chị Võ Thị Thu Lệ. Nhưng lời khai của bà Huỳnh Thị Cúc, anh Võ Thành Trung và anh Võ Thành Hiếu đều cho rằng họ không ký vào biên bản họp gia đình, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không trung cầu giám định chữ ký theo qui định tại điểm c, khoản 2 Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Võ Thị Thu Lệ khai, khi làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009, chị không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã K'Dang; chữ ký tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2009 cũng không phải của chị Lệ. Anh Trung và anh Hiếu cũng không ký vào hợp đồng tặng cho này nên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai 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 Cúc và chị Võ Thị Thu Lệ, anh Nguyễn Chấn Sắc vô hiệu là đúng qui định của pháp luật. Nhưng chị Võ Thị Thu Lệ và anh Nguyễn Chấn Sắc đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 945782 ngày 18/9/2009 và ngày 04/11/2009, chị Lệ và anh Sắc đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh tỉnh Gia Lai để vay số tiền 300.000.000 đồng và Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 14/5/2015 về việc: Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh tỉnh Gia Lai có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp của bà Lệ, ông Sắc để thu hồi nợ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 02/QĐ-CCTHA ngày 01/12/2015 đối với thửa đất và tài sản trên đất nêu trên của chị Lệ, anh Sắc.

Như vậy, Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh tỉnh Gia Lai nhận thế chấp tài sản của chị Lê, anh SẮC là ngay tình, hợp pháp và đã được Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 14/5/2015 nên căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì quyền lợi của Ngân hàng phải được đảm bảo thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 25/7/2009 giữa bà Huỳnh Thị Cúc với chị Võ Thị Thu Lệ, anh Nguyễn Chấn SẮC và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Lê, anh SẮC là không đúng qui định, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh tỉnh Gia Lai. Bản dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cũng không thể thi hành được khi quyền sử dụng đất đang bị kê biên theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 14/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Mặt khác, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 25/7/2009 giữa bà Huỳnh Thị Cúc với chị Võ Thị Thu Lệ, anh Nguyễn Chấn SẮC đã bị vô hiệu theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 nên cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của các bên làm căn cứ bồi thường. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội - Chi nhánh tỉnh Gia Lai, không thể trả lại cho chủ sở hữu bằng tài sản mà phải trả lại bằng giá trị tiền, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không tiến hành định giá tài sản nhà, đất tại thửa số 310, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.071m<sup>2</sup> để làm căn cứ bồi thường thiệt hại là không đúng qui định của pháp luật.

Trên đây là vụ án "*Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đề các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. / *D*

**Nơi nhận:**

- Vụ 9, V14, VC1, VC3, VPVKSTC;
- VKSND 12 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2. ✓

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phan Văn Hoàng**

