

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 39/2023/DS-PT

Ngày 24/5/2023

*“Yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng bảo lãnh và trả lại
giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Văn Hà;

2. Ông Nguyễn Văn Sinh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc *“Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng bảo lãnh và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Ngọc A; địa chỉ: số B Lê Duẩn, phường Phù Đồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy Ng; địa chỉ: A Trần KhA Dư, phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số 0169, quyền số 02/3023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2023)(Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn HS; địa chỉ: Số C Đại lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Huỳnh Thanh Tr và anh Đặng Văn S; cùng địa chỉ: số D Nguyễn Văn Trỗi, phường 10, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ

Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền số 83-1/UQ-TGD/2022, ngày 09/8/2022)(Anh S có mặt, anh Tr vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Đình Th; Chủ Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) HT; địa chỉ: số E Lê Duẩn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Đình T; địa chỉ: số F Lê Duẩn, phường Phù Đồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Văn phòng Công chứng Trần Xuân H do ông Trần Xuân H – Trưởng Văn phòng làm đại diện theo pháp luật; địa chỉ: số H Nguyễn Lương Bằng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Nam Tr; địa chỉ tổ G, phường Ia Kring, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số 14/GUQ-VPCC, ngày 24/5/2023)(Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty cổ phần Tập đoàn HS.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy Ng trình bày:

Ngày 01/01/2013, Công ty cổ phần Tập đoàn HS – Chi nhA thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (sau đây gọi tắt là Công ty HS) có ký kết hợp đồng mua bán hàng hóa với ông Nguyễn Đình Th – Chủ doanh nghiệp tư nhân HT, theo đó Công ty HS bán tole cuộn, thép hộp các loại nhãn hiệu HS cho ông Th. Qua nhiều lần giao hàng và thanh toán, hai bên đã tiến hành đối chiếu công nợ, tính đến ngày 30/9/2014, ông Th còn nợ lại Công ty HS 1.023.359.294 đồng. Vì là chỗ quen biết với ông Th nên đến năm 2014, ông Nguyễn Đình T là chồng của nguyên đơn bà Vũ Thị Ngọc A đã giấu bà A dùng tài sản chung hợp nhất của bà và ông T là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.130m² tại làng Chuet Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Pleiku cấp ngày 21/02/2012) bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của ông Th đối với Công ty HS. Theo đó, giữa Công ty HS, ông Th và ông T ký Hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất, ông T bảo lãnh cho ông Th khoản nợ nêu trên, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Xuân Hiệp (nay là văn phòng công chứng Trần Xuân H) công chứng ngày 25/01/2014, số công chứng 86, quyền số 02 VP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký hợp đồng bảo lãnh, Công ty HS giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274. Do ông Th không trả được nợ cho Công ty HS nên Công ty đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giải quyết về khoản nợ và buộc ông Th trả nợ. Mặc dù vậy, bản thân nguyên đơn không có trách nhiệm trả khoản nợ của ông Th, đồng thời việc thế chấp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng mà không được sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng bảo lãnh bằng giá

trị quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, Công ty HS và Doanh nghiệp tư nhân HT, hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Xuân H công chứng ngày 25/01/2014, số công chứng 86, quyền số 02/VP/CC-SCC/HĐGD và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274 do UBND TP Pleiku cấp ngày 21/02/2012. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 01/01/2013, giữa Công ty HS – Chi nhA tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và DNTN HT do ông Nguyễn Đình Th là chủ doanh nghiệp ký hợp đồng mua bán hàng hóa. Theo đó, Công ty HS bán tole cuộn, thép hộp các loại mang nhãn hiệu Hoa Sen cho DNTN HT. Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013.

Đến cuối năm 2013, đầu năm 2014 thì DNTN HT có nghĩa vụ phải thanh toán tổng số công nợ tồn đọng trong năm cho Công ty HS. Tuy nhiên, ông Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán; để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của DNTN HT, ông Nguyễn Đình T đã bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Đình Th. Theo đó, ngày 25/01/2014, tại Văn phòng Công chứng Trần Xuân H, Công ty HS cùng ông Nguyễn Đình T và DNTN HT ký hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Đình T dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất tại làng Chuet Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai để bảo lãnh cho DNTN HT đối với khoản nợ. Nội dung hợp đồng bảo lãnh quy định ông Nguyễn Đình T tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất nói trên để bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ số tiền mà DNTN HT đang còn nợ Công ty HS tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo lãnh. Thời hạn bảo lãnh là 45 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng. Hết thời hạn 45 ngày mà DNTN HT không thanh toán cho Công ty HS thì Công ty HS có quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất như trên để trừ vào khoản nợ mà DNTN HT còn nợ, nếu giá trị tài sản xử lý không đủ để trả nợ thì DNTN HT có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ cho Công ty HS. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được việc xử lý tài sản là quyền sử dụng đất này để trả thì Công ty HS được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền đấu giá quyền sử dụng đất đã bảo lãnh hoặc khởi kiện ra Tòa án phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Các bên ký kết hợp đồng bảo lãnh này trên tinh thần tự nguyện, bình đẳng; không bên nào bị ép buộc, lừa dối bên còn lại. Ông Nguyễn Đình T tự nguyện dùng quyền sử dụng đất là tài sản của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ thay cho DNTN HT. Công ty HS, Văn phòng công chứng hoàn toàn không biết đây là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Ngọc A. Từ năm 2014 đến nay, DNTN HT chưa thanh toán cho Công ty HS thêm bất kỳ khoản tiền nào trong tổng số nợ còn lại gây thiệt hại rất lớn cho Công ty HS. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý.

Ngày 10/8/2022, Công ty HS đã có đơn phản tố và đã được Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý, nội dung Công ty HS yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Ngọc A thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh: Ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Ngọc A thực hiện việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, diện tích 5130m² tại địa chỉ Làng Chuet Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 719274 ngày 21/02/2012 do UBND thành phố Pleiku cấp cho ông Nguyễn Đình T. Trong trường hợp ông T và bà A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thanh toán nợ thì Công ty HS được chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác để khấu trừ vào khoản nợ của DNTN HT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Th – Chủ DNTN HT trình bày:

Ông thừa nhận hiện nay ông còn nợ Công ty HS 1.023.359.294 đồng nợ gốc, do kinh tế khó khăn nên ông chưa trả được số tiền nợ. Việc ông Nguyễn Đình T đem bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của ông đối với Công ty HS mà không được sự đồng ý của vợ ông T là bà Vũ Thị Ngọc A đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà A. Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng bảo lãnh và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

Đối với khoản nợ ông sẽ cố gắng thanh toán số tiền nợ trong thời gian sớm nhất. Do bận công việc gia đình nên ông Th đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ông T và bà Vũ Thị Ngọc A là vợ chồng hợp pháp chung sống với nhau từ năm 1998, có đăng ký kết hôn vào ngày 26/12/1998. Trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng đất tại làng Chuet Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, diện tích 5130m² đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274 do UBND thành phố Pleiku cấp ngày 21/02/2012 mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình T). Giữa ông T và ông Th có mối quan hệ làm ăn quen biết nhau, năm 2014 ông Th gặp khó khăn trong vấn đề tài chính nên ông Th có nhờ ông dùng tài sản là quyền sử dụng đất này để ký hợp đồng bảo lãnh cho ông Th đối với Công ty HS mà không được sự đồng ý của vợ ông là bà Vũ Thị Ngọc A.

Hiện nay, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng bảo lãnh và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A. Bản thân ông đang bị bệnh tiểu đường nặng, sức khỏe yếu, đi lại rất khó khăn, ngày 05/9/2022, ông T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần Xuân H, do ông Trần Xuân H làm đại diện trình bày:

Ngày 25/01/2014, Văn phòng công chứng Trần Xuân H nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất tại Làng Chuet Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, diện tích 5130m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 79274 do UBND TP Pleiku cấp ngày 21/02/2012 và đã thực hiện hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất theo văn bản công

chứng số 86, quyền số 02 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2014 tại Văn phòng công chứng Trần Xuân H theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Ngọc A đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 26; Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; các Điều 74, 91, 92, 94, 144, 146, 147, 155, 157, 158, 217, 227, 235, 256, 264, 266, 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 133 và 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 24, 26, 29, 33 và Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ – CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Ngọc A.

Tuyên bố hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, Công ty cổ phần Tập đoàn HS và Doanh nghiệp tư nhân HT do ông Nguyễn Đình Th làm đại diện được Văn phòng công chứng Trần Xuân H công chứng ngày 25/01/2014, số công chứng 86, quyền số 02/VP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn HS trả lại cho bà Vũ Thị Ngọc A 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274 do UBND thành phố Pleiku tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/02/2012 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, diện tích 5130m² tại địa chỉ làng Chuet Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Trong trường hợp Công ty cổ phần Tập đoàn HS không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Vũ Thị Ngọc A thì bà A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty cổ phần Tập đoàn HS về việc buộc bà Vũ Thị Ngọc A và ông Nguyễn Đình T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (xử lý tài sản bảo lãnh).

3. Về án phí: Công ty cổ phần Tập đoàn HS phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần Tập đoàn HS số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002374 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Bà Vũ Thị Ngọc A không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà A 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002034 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/02/2023, bị đơn là Công ty cổ phần Tập đoàn HS kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Căn cứ để hủy bản án sơ thẩm là vì ông T, ông Th không tham gia tố tụng thì không thể làm rõ được nội dung tranh chấp; đồng thời hồ sơ vụ án chỉ thể hiện Giấy đăng ký kết hôn của ông T, bà A thì chưa đủ căn cứ để xác định hợp đồng bảo lãnh vô hiệu. Mặt khác, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông T cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập để đưa giá đây là tài sản riêng hay tài sản chung của vợ chồng bà A và ông T.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi hợp đồng bảo lãnh ngày 25/01/2014 đã vi phạm nội dung của hợp đồng nên vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đình Th, ông Nguyễn Đình T đều có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Theo các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thì: Ngày 26/12/1998 ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị A kết hôn, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường Trà Bá, Pleiku (quyển số 01/1998, số 107). Trong thời kỳ hôn nhân, đến ngày 21/01/2012 ông Nguyễn Đình T được Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.130m² tại làng Chuét Ngol, xã Chư Á, Pleiku. Tuy quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một mình ông Nguyễn Đình T thế nhưng thông tin ghi trên quyền sử dụng đất này thể hiện nguồn gốc thửa đất là do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, thửa đất nêu trên không phải là tài sản riêng hoặc tài sản mà ông Nguyễn Đình T nhận thừa kế hoặc được nhận cho tặng và quyền sử dụng đất này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của ông T, bà A. Thế nhưng giao dịch ngày 25/01/2014 ông T đã sử dụng quyền sử dụng đất đó để bảo

lãnh cho DNTN HT đối với khoản nợ của Công ty HS là không đúng bởi vì Khoản 1, 2 Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. 2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung”. Và Khoản 1 Điều 29 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “1. Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; không phân biệt giữa lao động trong gia đình và lao động có thu nhập”. Hơn nữa, Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận. 2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a) Bất động sản”;

[2.1] Như vậy, theo các quy định trên thì việc định đoạt tài sản chung của bà A, ông T phải do hai vợ chồng thỏa thuận hoặc phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của cả vợ và chồng. Trong vụ án, vợ chồng bà A, ông T không có thỏa thuận định đoạt tài sản chung và không có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản. Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25/01/2014 chỉ có một bên ông T tham gia ký kết, bên còn lại là bà A không tham gia ký kết và bà A không đồng ý, vì vậy, hợp đồng bảo lãnh đó vô hiệu toàn bộ.

[2.2] Về nguyên tắc, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án, các đương sự không yêu cầu bồi thường; phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận, vì vậy, cần buộc Công ty HS phải trả lại cho nguyên đơn bản gốc của giấy chứng nhận này.

[3] Công ty HS kháng cáo về việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì không thể làm rõ được nội dung tranh chấp. Theo quy định tại Điều 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự, thì ông T và ông Th được quyền đề nghị xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự đã có lời khai, vì vậy, Hội đồng xét xử cũng không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[4] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là Công ty HS phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Tập đoàn HS; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; cụ thể như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 26; Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; các Điều 74, 91, 92, 94, 144, 146, 147, 155, 157, 158, 217, 227, 235, 256, 264, 266, 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 133 và 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 24, 26, 29, 33 và Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ – CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Ngọc A.

Tuyên bố hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, Công ty cổ phần Tập đoàn HS và Doanh nghiệp tư nhân HT do ông Nguyễn Đình Th làm đại diện được Văn phòng công chứng Xuân Hiệp (nay là văn phòng công chứng Trần Xuân H) công chứng ngày 25/01/2014, số công chứng 86, quyền số 02/VP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn HS trả lại cho bà Vũ Thị Ngọc A 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 719274 do UBND thành phố Pleiku tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/02/2012 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.130m² tại địa chỉ làng Chuét Ngol, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Trong trường hợp Công ty cổ phần Tập đoàn HS không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Vũ Thị Ngọc A thì bà Vũ Thị Ngọc A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty cổ phần Tập đoàn HS về việc buộc bà Vũ Thị Ngọc A và ông Nguyễn Đình T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (xử lý tài sản bảo lãnh).

Về án phí: Công ty cổ phần Tập đoàn HS phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần Tập đoàn HS số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002374 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Bà Vũ Thị Ngọc A không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà A 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002034 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần Tập đoàn HS phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003185, ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn