

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 339 /2024/DS-PT

Ngày 27 - 6 - 2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

**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 Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, “V/v chia tài sản chung trong hộ, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 348/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Tăng Thanh H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số D đường H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Tăng Thanh H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số A khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Chị Tăng Thị Ngọc H2, sinh năm 1985. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 24/10/2023.

Địa chỉ: Số D, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Chị Tăng Thị Ngọc H2, sinh năm 1985 (con ông H1).

3.2 Anh Lê Minh T, sinh năm 1985 (chồng chị H2).

3.3 Lê Gia H3, sinh năm 2011 (con chị H2).

3.4 Lê M, sinh năm 2018 (con chị H2).

Người đại diện theo pháp luật của Lê Gia H3, Lê M là: Chị Tăng Thị Ngọc H2, sinh năm 1985 (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Số D, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5 Bà Tăng Thị Thu H4, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số C, Huỳnh Văn K, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6 Bà Tăng Thị Thu H5, sinh năm 1969.

3.7 Chị Tăng Thị Trúc H6, sinh năm 1988 (con bà H5).

3.8 Ông Trần Hùng C, sinh năm 1976 (chồng bà H5).

3.9 Anh Tăng Anh T1, sinh năm 1997 (con bà H5).

3.10 Chị T2 Trần Lan P, sinh năm 2011 (con bà H5).

3.11 Tăng Nguyễn Lan A, sinh năm 2010 (con chị H6).

Người đại diện theo pháp luật của Tăng Trần Lan P là bà Tăng Thị Thu H5, sinh năm 1969 (mẹ ruột) và người đại diện theo pháp luật của Tăng Nguyễn Lan A là chị Tăng Thị Trúc H6, sinh năm 1988 (mẹ ruột).

Người đại diện hợp pháp cho bà H4, chị H6: Bà Tăng Thị Thu H5, sinh năm 1969. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023.

Cùng địa chỉ: Số C, Huỳnh Văn K, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023).

3.12 Chị Trần Lâm Thanh T3, sinh năm 1983.

3.13 Anh Nguyễn Thanh H7, sinh năm 1981 (chồng chị T3).

Cùng địa chỉ: Khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.14 Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1959 (vợ ông H).

3.15 Anh Tăng Văn Hùng D1, sinh năm 1988 (con ông H).

Địa chỉ: Số D đường H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.16 Ngân hàng C1- Chi nhánh Đ, phòng giao dịch huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Phi H8 - Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 13/9/2020.

Cùng địa chỉ: Quốc lộ H, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.17 Ngân hàng TMCP N1-Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch huyện L.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thúy N - Chức vụ: Trưởng phòng. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020.

Cùng địa chỉ: Số C đường C thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

* **Người kháng cáo:** Ông Tăng Văn H9 là nguyên đơn.

Ông H9, chị H2, bà D có mặt tại phiên tòa. Ngân hàng C2, anh D1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Tăng Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D trình bày:

Cụ Tăng Văn T4 (chết 2004) và cụ Nhan Thị H10 (chết năm 2010) có 06 người con là: Bà Tăng Thị Thu H4, ông Tăng Thanh H, ông Tăng Thanh H1, bà Tăng Thị Thu H5, bà Tăng Thị Minh H11 (chết 2005) và ông Tăng Văn Hải H12 (chết 2010).

Cụ T4 và cụ H10 tạo lập tài sản chung là thửa 41, diện tích 3.000m² đất lúa và thửa 109, diện tích 900m² đất thổ, được Ủy ban huyện C cấp lần đầu ngày 10/3/1992.

Khi còn sống cụ T4 và cụ H10 đã chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh T5 1.820m², đến ngày 01/12/2004 Ủy ban huyện C điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Thửa 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 441m² (V), thửa 109, diện tích 400m² (T) và thửa 3286, diện tích 500m² (V).

Sau khi cụ T4 qua đời năm 2004 không để lại di chúc (lúc này cụ H10 còn sống) nên cụ H10 và các anh em ông H họp lại lập biên bản thỏa thuận thống nhất để lại toàn bộ các thửa đất cho Tăng Thanh H1 đứng tên. Trước khi làm giấy thỏa thuận khước từ nhận tài sản thì ông H, bà H4, bà H5 đã cất nhà tạm trên đất.

Năm 2010 (ngày tháng không nhớ) sau khi cụ H10 mất và ông H1 đã đứng tên giấy chứng nhận các thửa đất, lúc này di ruột là bà Huỳnh Lộc H13 sợ các anh em của ông H sau này tranh chấp nên kêu các anh em làm văn bản thỏa thuận với nội dung như sau: Ông H1 sẽ tách quyền sử dụng cho Tăng Thanh H, Tăng Thị Thu H4, Tăng Thị Thu H5 mỗi người diện tích 80m² (ngang 4m, dài 20m) còn Tăng Thanh H1 thì diện tích 110m² (ngang 5,5m x

dài 20m) và chừa một phần diện tích dùng làm lối đi chung vào khu mộ, còn lại bao nhiêu thì ông H1 vẫn đứng tên quyền sử dụng nhưng không được sang tên, chuyển nhượng, cầm cố cho ai.

Tuy nhiên ông H1 không thực hiện như cam kết mà đem diện tích còn lại 838,9m² cho Tăng Thị Ngọc H2 vào ngày 23/11/2015. Chị H2 tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích 157m² cho Trần Lâm Thanh T3. Diện tích còn lại thừa 107 thì chị H2 đem thế chấp tại Ngân hàng C1, chi nhánh Đ, phòng G. Chị T3 thì đem thừa đất 106 hợp chung thừa 87 thành thừa 108 và thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh Đ phòng G.

Nay ông Tăng Thanh H yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Tăng Thanh H1 với Tăng Thị Ngọc H2, đối với thừa 62, tờ bản đồ số 5, diện tích 879,6m².

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tăng Thị Ngọc H2 với Trần Lâm Thanh T3 đối với diện tích 157m², thuộc thừa 106, tờ bản đồ số 5.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Trúc H6 đối với diện tích 72m², thuộc một phần thừa 55.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Thu H4 đối với diện tích 72m², thuộc một phần thừa 54.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 29/11/2021 giữa Ngân hàng C1, chi nhánh Đ, phòng G với chị Tăng Thị Ngọc H2 đối với thừa 107 và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh Đ, phòng G với chị Trần Lâm Thanh T3 đối với một phần diện tích 157m² thuộc thừa 108.

- Yêu cầu được sử dụng diện tích 168m² để làm lối đi chung vào khu mộ.

Như vậy: Diện tích 879,6m² sau khi trừ diện tích làm lối đi chung vào khu mộ là 168m² còn 711,6m² sẽ thực hiện như thỏa thuận năm 2010 tức là chia cho ông H1 110m², chia cho ông H, bà H5, bà H4 mỗi người 80m² thì tài sản của cha mẹ còn lại là 361,6m² thì ông H yêu cầu công nhận cho ông H quản lý và sử dụng.

- Đối với diện tích 19m² mà chị H2 yêu cầu trả lại thì ông H, bà D đồng ý trả. Các chi phí sửa chữa phát sinh sau khi tranh chấp thì gia đình ông H tự nguyện tháo dỡ, di dời.

Ông H, bà D thống nhất các biên bản thẩm định, định giá tài sản.

- Bị đơn ông Tăng Thanh H1, người đại diện chị Tăng Thị Ngọc H2, đồng thời chị H2 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông H1 thống nhất là cha mẹ (cụ T4 và cụ H10) có 06 người con và có tạo lập tài sản chung là các thửa đất 41 và 109 như ông H trình bày. Sau khi cụ T4 và cụ H10 chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Đặng Thanh T5 1.820m², đến ngày 01/12/2004 Ủy ban huyện C điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 441m² (V), thửa 109, diện tích 400m² (T) và thửa 3286, diện tích 500m² (V).

Năm 2004 khi cụ T4 mất, tại Ủy ban thị trấn C Hạ lúc này cụ H10 còn sống thì cụ H10 và các anh em của ông H có làm văn bản khước từ tài sản thống nhất để các thửa đất nêu trên cho ông H1 đứng tên giấy chứng nhận. **Tờ khước từ ghi ngày** 22/6/2004 có tất cả mọi người ký tên. Lúc này ông H, bà H4, bà H5 đã có xây nhà trên đất.

Sau khi cụ H10 mất thì di ruột là bà Huỳnh Lộc H13 không biết các anh em đã làm văn bản khước từ tài sản rồi nên bà H13 kêu các anh em trong gia đình lại và kêu ông H1 tách quyền sử dụng cho các anh em mỗi người một nền nhà để tránh trường hợp sau này nội bộ gia đình mâu thuẫn vì vậy nhờ anh H (anh em di ruột của ông H1) mới đứng ra viết dùm văn bản thỏa thuận là ông Hải t cho lại các anh em gồm Tăng Thị Thu H5, Tăng Thị Thu H4, Tăng Thanh H mỗi người diện tích ngang 4m x dài 20m, còn Tăng Thanh H1 do ở nhà thờ nên được hưởng diện tích 110m² ngang 5,5m x dài 20m, văn bản thỏa thuận được viết ngày 27/11/2010 (DL) các anh em đều ký tên, nhưng không có công chứng, chứng thực.

Ngày 12/12/2012 ông H1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 152m² cho Tăng Thị Thu H4 và làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 152m² cho Tăng Thị Trúc H6. Đối chiếu bản đồ giải thửa với bản đồ lưới tọa độ thì thửa 41, 109, 3286 đổi thành thửa 40.

Thửa 40 của ông H1 tách ra thành thửa 62 và thửa 63. Ngày 31/3/2015 ông H1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 80m² cho ông Tăng Thanh H.

Sau khi ông H1 chia đất cho ông H, bà H4, chị H6 thì diện tích còn lại là 838,9m² thuộc thửa 62 ông H1 tặng hết diện tích này cho chị Tăng Thị Ngọc H2 và chị H2 được cấp giấy vào năm 2016.

Năm 2021 thửa đất 62 được tách thành thửa 106 diện tích 157m² và thửa 107 diện tích 722,6m². Ngày 25/6/2021 chị H2 chuyển nhượng diện tích 157m² thuộc thửa 106 cho chị Trần Lâm Thanh T3 với giá 264.000.000 đồng.

Phần đất thửa 107 hiện chị H2 đang thế chấp tại Ngân hàng chính sách xã hội phòng giao dịch huyện C.

Nay ông H1, chị H2 không đồng ý các yêu cầu của ông Tăng Thanh H.

Đồng thời chị H2 yêu cầu các thành viên gia đình ông H phải di dời tài sản trả lại diện tích 19m² đã xây dựng qua phần đất 107 của chị H2 và chị H2 không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Đối với lối đi vào khu mộ mà ông H yêu cầu thì hiện chị H2 đang quản lý phần đất này không có rào, chỉ vì do ban ngày đi làm không ai nhà, để bảo vệ tài sản bên trong nên mới khóa cửa cổng, nếu ông H muốn đi thì cho chị H2 biết, thật ra ông H trước giờ không vào khu mộ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Thu H5, đồng thời bà H5 là người đại diện theo ủy quyền cho bà Tăng Thị Thu H4 và chị Tăng Thị Trúc H6 trình bày:

Bà H5 thống nhất theo lời trình bày của ông H1, năm 2004 khi cụ H10 còn sống thì những người con là Tăng Thanh H, Tăng Thanh H1, Tăng Thị Thu H4, Tăng Thị Thu H5, Tăng Văn Hải H12, Tăng Thị Minh H11 có làm văn bản thỏa thuận khước từ di sản và đồng ý để cho ông H1 đứng tên các thửa đất 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 441m² (V), thửa 109, diện tích 400m² (T) và thửa 3286, diện tích 500m² (V).

Đến năm 2010 bà Huỳnh Lộc H13 (dì ruột) do không biết các anh em có thỏa thuận từ trước nên mới kêu anh H (con bà H10) viết dùm văn bản thỏa thuận với nội dung ông H1 tách cho các anh chị gồm ông H, bà H4, bà H5 mỗi người một nền nhà ngang 4m x dài 20m đúng vị trí các bên sử dụng và các anh em có ký tên vào tờ thỏa thuận này nhưng văn bản không có công chứng, chứng thực.

Ngày 12/12/2012 ông H1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 152m² cho Tăng Thị Thu H4 và làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 152m² cho Tăng Thị Trúc H6.

Thửa đất 55 hiện Tăng Thị Ngọc H14 (con bà H5) đứng tên giấy chứng nhận có căn nhà hiện bà H5, ông C đang quản lý đất. Còn thửa đất 54 hiện bà H4 đứng tên giấy chứng nhận, trên đất có nhà bà H4 đã cũ nên không yêu cầu định giá.

Hiện 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 54 và 55 thì chị H14 và bà H4 không có cầm cố, thế chấp cho ai.

Nay bà H5 là người đại diện cho bà H4, chị H14 không đồng ý việc ông H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng từ ông H1 cho chị H14, hợp đồng tặng cho từ ông H1 qua cho bà H4 để trả lại diện tích 72m² vì ông H1 đã đứng tên giấy chứng nhận nên muốn cho ai, diện tích bao nhiêu là quyền của ông H1.

Phần đất thửa 107 hiện Tăng Thị Ngọc Huyền con ông H1 đang quản lý vẫn chưa lối đi vào khu mộ, không có rào nhưng ông H trước giờ không có đi vào khu mộ.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì bên phía bà H5 và bà H4 sẽ tự nguyện di dời tài sản đồng thời kháng cáo bản án theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C1, phòng G có ông Huỳnh Phi H8 đại diện trình bày:*

Ngày 03/12/2021 chị Tăng Thị Ngọc H2 có vay vốn tại Ngân hàng chính sách xã hội huyện C1 với số tiền 400.000.000 đồng. Hiện dư nợ đến ngày 27/12/2023 là 372.135.113 đồng. Khi vay chị H2 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 107, tờ bản đồ số 5, diện tích 722,6m².

Khi Ngân hàng cho vay và nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 107 đều đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Nay ông H8 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp đối với thửa đất 107 thì phía Ngân hàng mong Tòa án xem xét theo quy định. Hiện chị H2 đang thực hiện việc trả vốn gốc và lãi đúng thời gian nên Ngân hàng chưa yêu cầu chị H2 trả khoản tiền vay trước hạn giải quyết chung trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 trình bày:*

Căn cứ hợp đồng cho vay theo hạn mức số 355/2022/PGDLV/HM ngày 26/8/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh Đ, phòng G và anh Nguyễn Thanh H7, số tiền cho vay là 2 tỷ đồng, dư nợ tại thời điểm ngày 21/9/2023 là 2 tỷ đồng.

Để đảm bảo khoản vay trên, anh Nguyễn Thanh H7 và chị Trần Lâm Thanh T3 thế chấp các tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 226/2020/TC/PGDLV ngày 31 tháng 7 năm 2020 nhận thế chấp:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 840635 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 26/7/2018 đất thừa số 133, tờ bản đồ 28, diện tích 4.417m².

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 775110 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 13/7/2015 đất thừa số 88, tờ bản đồ 5, diện tích 189m².

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 120/2021/TC/PGDLV ngày 03 tháng 6 năm 2021 nhận thế chấp:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 567266 do Ủy ban huyện C cấp ngày 26/8/2008 đất thừa số 219, tờ bản đồ 9, diện tích 5.694m².

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 276063 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 05/6/2019 đất thừa số 241, tờ bản đồ 9, diện tích 1.920m².

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 172/2021/TC/PGDLV ngày 22 tháng 6 năm 2021 nhận thế chấp:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 237515 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 19/7/2021 đất thừa số 108, tờ bản đồ 5, diện tích 306m².

Hiện khoản vay 2 tỷ đồng thì anh H7 và chị T3 chưa trả cho Ngân hàng. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản đối với thửa 108 đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng không đồng ý việc ông Tăng Thanh H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng từ chị H2 qua chị T3 và chị T3 thế chấp cho Ngân hàng diện tích 157m².

Tại Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Tăng Thanh H về việc yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Tăng Thanh H1 với Tăng Thị Ngọc H2, đối với thửa 62, tờ bản đồ số 5, diện tích 879,6m².

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tăng Thị Ngọc H2 với Trần Lâm Thanh T3 đối với diện tích 157m², thuộc một phần thửa 106, tờ bản đồ số 5.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Trúc H6 đối với diện tích 72m², thuộc một phần thửa 55.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Thu H4 đối với diện tích 72m², thuộc một phần thửa 54.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 29/11/2021 giữa Ngân hàng C1, chi nhánh Đ, phòng G với chị Tăng thị Ngọc H15 đối với thửa 107 và yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh Đ, phòng G với chị Trần Lâm Thanh T3 đối với diện tích 157m² thuộc một phần thửa 108.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Tăng Thanh H. Xác định diện tích 168m² thuộc một phần thửa 107, tờ bản đồ số 5 do chị Tăng Thị Ngọc H2 đứng tên là lối chung vào khu mộ, vị trí được xác định từ các mốc A – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – C – B – A theo sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3. Chấp nhận yêu cầu của chị Tăng Thị Ngọc H2. Buộc các thành viên trong hộ ông Tăng Thanh H gồm: Ông Tăng Thanh H, bà Trần Thị Kim D, anh Tăng Văn Hùng D1 phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc để trả lại cho chị H2 diện tích 19m² thuộc một phần thửa 107, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí đất được xác định từ mốc C – D – 10 – 9 – C theo sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 01 năm 2024, ông Tăng Văn H9 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông H9 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Ngọc H2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Trúc H6; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà Tăng Thị Thu H4; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tăng Thị Ngọc H2 với chị Trần Lâm Thanh T3; Hợp đồng thế chấp ngày 29/11/2021 giữa Ngân hàng C1- Chi nhánh Đ-Phòng Giao dịch huyện C với chị H2 vô hiệu và Hợp đồng Hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1- Chi nhánh Đ-Phòng Giao dịch huyện G với chị Trần Lâm Thanh T6 vô hiệu một phần và yêu cầu công nhận cho ông H9 được quyền quyền sử dụng diện tích 361,6m².

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông H9, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Tăng Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Tăng Văn T4 (chết 2004) và cụ Nhan Thị H10 (chết 2010) tạo lập. Năm 1992, cụ T4 kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.900m² gồm thửa đất số 41, diện tích 3.000m² đất lúa và thửa đất số 109, diện tích 900m² đất thổ. Khi còn sống cụ T4 và cụ H10 chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh T5 diện tích 1.820m². Diện tích đất còn lại đến ngày 01/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 41, diện tích 441m² (V), thửa đất số 109, diện tích 400m² (T) và thửa 3286, diện tích 500m²(V).

[3] Năm 2004 cụ T4 chết, sau khi cụ T4 chết, cụ H10 và các con lập tờ khước từ nhận tài sản ngày 22/6/2004 và đồng ý giao phần đất lại cho ông Tăng Thanh H1 được thừa hưởng. Ngày 12/5/2005, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 41, diện tích 441m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 109, diện tích 400m², đất ở đô thị và thửa 3286, diện tích 500m², đất trồng cây lâu năm.

[4] Năm 2010 cụ H10 chết, sau khi cụ H10 chết các con của cụ T4 và cụ H10 gồm: Ông Tăng Thanh H, ông Tăng Thanh H1, bà Tăng Thị Thu H4 và bà Tăng Thị Thu H5, lập biên bản thỏa thuận ngày 27/11/2010 có nội dung:

Ông H1 thống nhất giao cho ông H, bà H4, bà H5 mỗi người được quyền sử dụng diện tích 80m², ông H1 được quyền sử dụng diện tích 110m² và diện tích đất còn lại thống nhất giao cho ông H1 quản lý và đứng tên không được sang nhượng, cầm cố thế chấp, cho thuê...

[5] Ngày 12/12/2012, ông H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà Tăng Thị Thu H4 diện tích 152m² và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Tăng Thị Trúc H6 con của bà Tăng Thị Thu H5 diện tích 152m². Diện tích thửa đất số 41, 109, 3286 còn lại nhập thành thửa 40, diện tích 918,9m², tờ bản đồ 5. Sau đó, ông H1 xin tách thửa 40 của ông H1 tách ra thành thửa 62 và thửa 63. Ngày 31/3/2015, ông H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Tăng Thanh H diện tích 80m², diện tích đất còn lại là 838,9m² thuộc thửa 62. Ngày 23/11/2015, ông H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là chị Tăng Thị Ngọc H2 và chị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2016, thửa đất số 62, diện tích 838,9m², tờ bản đồ số 5. Ngày 25/6/2021, chị H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Lâm Thanh T3 diện tích 157m². Diện tích đất của chị H2 còn lại sau chỉnh lý, điều chỉnh có diện tích 722,6m², thửa 107, tờ bản đồ số 5 và chị H2 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2021. Ngày 29/11/2021, chị H2 ký hợp đồng thế chấp diện tích 722,6m², thửa 107, tờ bản đồ số 5 cho Ngân hàng C1-Chi nhánh Đ-Phòng giao dịch huyện C để vay tiền.

[6] Phần đất của chị T3 nhận chuyển nhượng của chị H2. Ngày 22 tháng 6 năm 2021 chị T3 ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1-Chi nhánh Đ-Phòng giao dịch huyện L để vay tiền.

[7] Ông H không đồng ý việc ông H1 tặng cho, chuyển nhượng và việc thế chấp quyền sử dụng đất, nên xảy ra tranh chấp.

[8] Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ T4 và cụ H10 tạo lập, cụ T4 chết không để lại di chúc. Ngày 22/6/2004, cụ H10, ông H, bà H5, bà H4, ông H1, bà H11, ông Tăng Hải H12 là những người thừa kế của cụ Thành lập Tờ khước từ nhận tài sản của cụ T4. Tờ khước từ nhận tài sản có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C và thống nhất giao cho ông H1 được thừa hưởng phần đất.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cho rằng không có ký tên vào Tờ khước từ nhận tài sản ngày 22/6/2004, nhưng ông H không có yêu cầu giám định chữ ký của ông H. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai ngày 31/3/2023,

ông H thừa nhận có ký tên vào văn bản khước từ nhận di sản. Đồng thời, ông H thừa nhận có đến Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C ký văn bản giao cho ông H1 được quyền đứng tên quyền sử dụng đất theo yêu cầu của mẹ là cụ H10. Tờ khước từ nhận tài sản ngày 22/6/2004, không thể hiện nội dung ông H1 không được quyền tặng cho, chuyển nhượng...phần tài sản ông H1 được hưởng thừa kế.

[10] Như vậy, ông H cũng như những người thừa kế của cụ T4 đã khước từ nhận tài sản, nên ông H1 tiến hành thủ tục thừa kế và ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2005. Đây là cơ sở pháp lý để xác lập quyền sử dụng đất của ông H1.

[11] Về phía ông H cho rằng, sau khi cụ H10 chết thì các con của cụ T4 và cụ H10 gồm ông H, ông H1, bà H5, bà H4 lập biên bản thỏa thuận ngày 27/11/2010 nội dung: Ông H1 thống nhất giao cho ông H, bà H4, bà H5 mỗi người được quyền sử dụng đất diện tích 80m², ông H1 được quyền sử dụng diện tích 110m² và diện tích đất còn lại thống nhất giao cho ông H1 quản lý và đứng tên không được sang nhượng, cầm cố, thế chấp, cho thuê...nhưng ông H1 không thực hiện đúng theo biên bản thỏa thuận. Xét thấy, biên bản thỏa thuận ngày 27/11/2010, ông H1 có thống nhất ký tên. Tuy nhiên, biên bản thỏa thuận ngày 27/11/2010 không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và được lập sau ngày ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 12/5/2005) và biên bản thỏa thuận không phù hợp với quy định của Điều 194 Bộ luật dân sự, nên không có giá trị về mặt pháp lý.

[12] Mặc dù, biên bản thỏa thuận ngày 27/11/2010 không có giá trị về mặt pháp lý, nhưng ông H1 cũng đã tự nguyện thực hiện thỏa thuận và đã tiến hành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H4, chị H6 (con bà H5) mỗi người diện tích đất nhiều hơn biên bản thỏa thuận và đã chuyển nhượng cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 80m². Phần đất tranh chấp, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông H1 được quyền tặng cho, chuyển nhượng...bất kỳ ai, theo quy định của Điều 167, Luật đất đai năm 2013.

[13] Do vậy, ông H kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Ngọc H2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Trúc H6; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà Tăng Thị Thu H4; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

chị Tăng Thị Ngọc H2 với chị Trần Lâm Thanh T3; Hợp đồng thế chấp ngày 29/11/2021 giữa Ngân hàng C1- Chi nhánh Đ-Phòng Giao dịch huyện C với chị H2 vô hiệu và Hợp đồng Hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1- Chi nhánh Đ-Phòng Giao dịch huyện G với chị Trần Lâm Thanh T6 vô hiệu một phần và yêu cầu công nhận cho ông H được quyền quyền sử dụng diện tích 361,6m² là không có cơ sở.

[14] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tăng Thanh H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[16] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[17] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào Điều 12, Nghị quyết số 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, Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tăng Thanh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

1. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Tăng Thanh H về việc yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Tăng Thanh H1 với Tăng Thị Ngọc H2, đối với thửa 62, tờ bản đồ số 5, diện tích 879,6m².

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tăng Thị Ngọc H2 với Trần Lâm Thanh T3 đối với diện tích 157m², thuộc một phần thửa 106, tờ bản đồ số 5.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Trúc H6 đối với diện tích 72m², thuộc một phần thửa 55.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Thanh H1 với chị Tăng Thị Thu H4 đối với diện tích 72m², thuộc một phần thửa 54.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 29/11/2021 giữa Ngân hàng C1, chi nhánh Đ, phòng G với chị Tăng thị Ngọc H15 đối với thửa 107 và yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh Đ, phòng G với chị Trần Lâm Thanh T3 đối với diện tích 157m² thuộc một phần thửa 108.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Tăng Thanh H.

Xác định diện tích 168m² thuộc một phần thửa 107, tờ bản đồ số 5 do chị Tăng Thị Ngọc H2 đứng tên là lối đi chung vào khu mộ, vị trí được xác định từ các mốc A – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – C – B – A theo sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3. Chấp nhận yêu cầu của chị Tăng Thị Ngọc H2.

Buộc các thành viên trong hộ ông Tăng Thanh H gồm: Ông Tăng Thanh H, bà Trần Thị Kim D, anh Tăng Văn Hùng D1 phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc để trả lại cho chị H2 diện tích 19m² thuộc một phần thửa 107, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí đất được xác định từ mốc C – D – 10 – 9 – C ,theo sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu của ông H không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, ông H là người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên ông H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền 3.400.000 đồng theo các biên lai thu số 0009184 ngày 14/6/2022, biên lai thu số 0015456 ngày 04/01/2023 và biên lai thu số 0005734 ngày 05/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

4.2. Do yêu cầu của chị H2 được chấp nhận nên hộ ông H gồm: Ông Tăng Thanh H, bà Trần Thị Kim D, anh Tăng Văn Hùng D1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Mỗi người chịu 100.000 đồng, phần của ông H được miễn theo luật định, như vậy bà D và anh D1 mỗi người nộp 100.000 đồng.

4.3. Chị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017351 ngày 05/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

4.4. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Tăng Thanh H.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.050.000 đồng ông Tăng Thanh H đã tạm ứng và chi xong. Chị Tăng Thị Ngọc H2 phải chịu 300.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do đó, chị Tăng Thị Ngọc H2 phải nộp lại 300.000 đồng để trả lại cho ông Tăng Thanh H.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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, 7a, 7b và Điều 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:

- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (D).

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng