

Bản án số: 151/2024/DS-PT

Ngày: 04-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất; hợp đồng tín
dụng; hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 và ngày 4 tháng 7 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 179/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Hữu T, sinh năm 1955;(vắng mặt)

1.2 Bà Trần Thị Cẩm C, sinh năm 1955; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số C, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (số cũ: 82, đường T, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C: Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1984. Địa chỉ liên hệ: Số C đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An

Giang (theo giấy ủy quyền được chứng thực tại Văn phòng C2 ngày 04/01/2024). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Phạm Đoàn T1, sinh năm 1996; Nơi cư trú: Số C, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (số cũ: 82, đường T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang). (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1984; Nơi cư trú: số A, đường A, khu phố I, T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số D đường A, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023, được chứng nhận tại Văn phòng C3, tỉnh An Giang, số chứng thực 2303, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Đức H2 – luật sư, Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Tầng A, Tòa nhà H, Số D N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1. Ông Lê Duy P, sinh năm 1983; (có mặt)

3.2 Bà Tăng Mỹ T2, sinh năm 1987; (vắng mặt)

3.3 Cháu Lê Tuyên Phương T3, sinh năm 2012; (vắng mặt)

3.4 Cháu Lê Tuyên Phương N, sinh năm 2014; (vắng mặt)

3.5 Cháu Lê Phương Chiến T4, sinh năm 2016; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu T3, cháu N và cháu T4: Ông Lê Duy P (có mặt) và bà Tăng Mỹ T5 (vắng mặt) là cha mẹ ruột.

Cùng nơi cư trú: Số C, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (số cũ: 82, đường T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang).

3.6 Văn phòng C4. Địa chỉ: Số B, đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.7 Ngân hàng Thương mại Cổ phần C5. Địa chỉ: Số A, đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP C5. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: ông Hồ Tuấn H3 – Phó phụ trách phòng khách hàng doanh nghiệp (theo văn bản ủy quyền số 518/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 12/5/2023 của Chủ tịch Hội đồng quản trị). (có mặt)

3.8 Ông Vũ Võ L, sinh năm 1987; Nơi cư trú: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Địa chỉ liên hệ: Số C, đường T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.9 Ông Đặng Công M. Địa chỉ liên hệ: Số C, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C; bị đơn bà Lê Phạm Đoan T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phú H là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông T, bà C là ông bà nội của bà T1. Ông T, bà C được cha mẹ để lại quyền sử dụng đất 113,4m² (đất ở) thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 20. Nơi này là chỗ ở của vợ chồng ông bà, vợ chồng Lê Duy P và bà T1 ở với ông T, bà C từ nhỏ. Do cha ruột bà T1 là Lê Trần Tâm K chết nên năm 2018, ông T, bà C mới tặng cho bà T1 một phần diện tích đất trong tổng diện tích 113,4m² thuộc thửa đất số 308 và bà T1 đã được công nhận quyền sử dụng. Phần đất còn lại là 47,8m² thuộc thửa số 308, tờ bản đồ số 20, ông T và bà C được công nhận quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 756172 do Sở T7 cấp ngày 04/6/2019.

Năm 2019, do cần tiền kinh doanh nên bà T1 xin mượn thửa đất 308, diện tích 47,8m² của ông T, bà C để bổ sung tài sản bảo lãnh vay vốn Ngân hàng. Bà T1 còn đề nghị xây mới nhà cho gia đình ở và đồng thời sẽ chăm sóc, nuôi dưỡng ông T bà C đến khi họ qua đời. Ông T và bà C đồng ý cho bà T1 mượn phần đất này. Sau khi ông T, bà C đồng ý, bà T1 dẫn một người đến nhà và cho biết là nhân viên của Văn phòng Công chứng, yêu cầu ông T, bà C ký tên trên giấy cho mượn đất (sau này ông T bà C mới biết là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho T1 ngày 17/6/2019, số công chứng 1305 Quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD). Bà T1 có xây dựng mới căn nhà trên đất và ông T, bà C vẫn ở trên đất cùng với T1, Lê Duy P (con ruột), Tăng Mỹ T5 (con dâu), các cháu Lê Tuyên Phương T3, Lê Tuyên Phương N, Lê Phương Chiến T4 (con ruột của vợ chồng Lê Duy P, Tăng Mỹ T5). Thời gian qua, ông bà vẫn là người nộp thuế theo yêu cầu của Chi cục T8. Đến đầu năm 2022, ông T, bà C được biết phần diện tích đất cho T3 mượn đã được bà T3 làm thủ tục đăng ký biến động và được Văn phòng Đ2 - chi nhánh L2 xác nhận ngày 24/6/2019. Khi ông bà hỏi chuyện, bà T3 cho rằng đất này là của mình và đuổi mọi người đi nơi khác ở. Từ khi ông T, bà C biết được bà T3 lừa dối, bà T3 dọn đồ đạc đi ở nơi khác đến nay. Do vợ chồng ông T, bà C chỉ cho T3 mượn phần đất để kinh doanh buôn bán nhưng T3 lại yêu cầu Văn phòng C4 công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, sau đó đăng ký biến động qua tên của T3 là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà C nên ông T, bà C yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4 ngày 17/6/2019, số công chứng 1305 Quyền số 03.TP/CC-

SCC/HĐGD, giữa bên tặng cho là ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C và bên nhận tài sản tặng cho là Lê Phạm Đoan T1.

- Buộc Lê Phạm Đoan T1 trả lại cho ông T và bà C phần đất ở đô thị có diện tích 47,8m² thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 756172 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 04/6/2019 cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (Văn phòng Đ2 chi nhánh L2 xác nhận đăng ký biến động ngày 24/6/2019); Yêu cầu hủy biến động về chủ sử dụng hợp pháp do Văn phòng Đ2 xác nhận ngày 24/6/2019.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa bên thế chấp là bà Lê Phạm Đoan T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C5. Phần tài sản được thế chấp mà ông T, bà C yêu cầu vô hiệu là giá trị của quyền sử dụng đất thửa số 308, thuộc tờ bản đồ số 20, diện tích 47,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 756172 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 04/6/2019 cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (Văn phòng Đ2 chi nhánh L2 xác nhận đăng ký biến động tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 ngày 24/6/2019). Lý do, khi Ngân hàng thực hiện việc cho vay thì trong nhà có ông T, bà C, gia đình ông P ở nhưng Ngân hàng không hỏi ý kiến của họ, trong khi ông T, bà C là chủ hộ theo sổ hộ khẩu đã cấp.

** Theo văn bản trình bày của bị đơn bà Lê Phạm Đoan T1 và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hoàng G là người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Phần diện tích đất 47,8m² thuộc thửa số 308, tờ bản đồ số 20, bà T1 được ông T, bà C tự nguyện tặng cho bà để bà xây dựng nhà ở, kinh doanh, nuôi sống ông bà nội. Việc tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, phù hợp với đạo đức xã hội và đúng quy định của pháp luật nên bà T1 không đồng ý trả lại đất cho ông T, bà C. Do hợp đồng tặng cho có hiệu lực nên bà T1 không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản theo yêu cầu ông T, bà C. Đối với yêu cầu của V, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của V. Ngoài ra, bà T1 không có yêu cầu gì khác.

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

- Theo các văn bản nộp cho Tòa án, ông Lê Duy P và bà Tăng Mỹ T5 trình bày:

Ông, bà là con của ông T, bà C, cùng chung sống với ông T, bà C tại nhà số C, đường L, phường M. Trong suốt quá trình chung sống, ông bà chưa từng nghe ông T, bà C nói tặng cho đất đang ở lại cho bà T1. Bà T1 sống cùng gia đình ông bà và ông T, bà C từ nhỏ. Căn nhà trước khi xây dựng lại có cấu trúc nền gạch, vách tường, mái ngói là của ông bà nội của ông P để lại.

- Theo Đơn khởi kiện, các văn bản nộp cho Tòa án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C5 (sau đây viết tắt là V) trình bày:

Ngày 17/10/2022, ông Vũ Võ L ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 202/2022/HĐCVHM/NHCT740 để vay V - chi nhánh A số tiền 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (kể từ ngày 17/10/2022 đến ngày 17/10/2023); trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh các loại mất kính. Để đảm bảo khoản vay, bà T1 thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 08/10/2020 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ2 - chi nhánh L2 ngày 08/10/2020, vào sổ số 6620, tài sản thế chấp gồm:

- Diện tích 36,2m² đất, thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số 20, đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06493 do Sở T7 cấp ngày 15/8/2018 mang tên Lê Phạm Đoan T1.

- Diện tích 47,8m² đất, thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 20, đất ở đô thị theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06710 do Sở T7 cấp ngày 04/6/2019, được Văn phòng Đ2 - chi nhánh L2 xác nhận tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 ngày 24/6/2019.

Do ông L vi phạm nghĩa vụ của người vay, món vay đã quá hạn thanh toán vốn, lãi và qua nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông L, bà T1 vẫn không thực hiện. Do đó, V khởi kiện yêu cầu ông L và bà T1 tất toán nợ. Trường hợp, ông L, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, V được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020.

Ngân hàng không đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản do việc thế chấp được thực hiện theo đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật là có thẩm định, công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Ông Vũ Võ L và người đại diện hợp pháp của ông L là ông Nguyễn Hoàng G trình bày:

Vào ngày 17/10/2022, ông L có ký hợp đồng để vay của V, chi nhánh A số tiền 8.000.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh các loại mất kính, thời hạn vay 12 tháng (kể từ ngày 17/10/2022 đến ngày 17/10/2023), phương thức trả lãi vào ngày 20 hàng tháng. Để đảm bảo khoản vay trên, bà T1 ký với V - chi nhánh A Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020 để thế chấp những tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của T1. Kể từ sau dịch Covid-19, việc làm ăn kinh doanh của ông gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, phần đất có diện tích 47,8m², tọa lạc tại thửa 308, tờ bản đồ số 20 đang có tranh chấp do ông nội của bà T1 khởi kiện nên khách có nhu cầu mua đất không thể mua được dẫn đến ông không thể tất toán khoản vay. Ông L thống nhất với yêu cầu khởi kiện của V. Hiện nay, ông đang gặp khó khăn về vốn do phải chờ đợi vụ kiện liên quan đến ông nội của bà T1 xong thì mới chuyển nhượng đất để có tiền thanh toán cho V, đề nghị Ngân hàng giãn nợ và giảm lãi cho ông bà.

- Ông Đặng Công M và Văn phòng C4 không nộp văn bản trình bày ý kiến.

** Những người làm chứng bà Lê Thị Hồng Đ và bà Lê Thị Bạch Đ1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Các bà là chị ruột của ông T, chị chồng của bà C và là cô ruột của Lê Trần Tâm K (đã chết hơn 06 năm), K là cha ruột của Lê Phạm Đoan T1. Cha mẹ của các bà có 04 người con gồm Lê Kim H4, Lê Thị Hồng Đ, Lê Thị Bạch Đ1 và Lê Hữu T. Hiện nay, các anh em còn lại là 03 người gồm Hồ N, B và Lê Hữu T. Lê Hữu T là con út trong nhà, có 04 người con trai, đã chết 01 người thứ 2 là Lê Trần Tâm K, người này là có 02 người con là Lê Phạm Đoan T1 và Lê Phạm Hồng T6. Diện tích đất mà ông T, bà C đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ bà chết để lại, trên đất cũng có căn nhà của cha mẹ bà. Theo các bà, ông T, bà C không tặng cho T6 thửa đất số 308, diện tích đất 47.8m² thuộc tờ bản đồ số 20 bởi vì T6 đã nhận phần của cha (là ông K) đáng lẽ ra được hưởng là thửa đất có diện tích 36,2m². Do đất này, gia đình đã chia sẵn cho các con của ông T, bà C là 04 phần cho 04 người con nên không có việc ông T, bà C lại cho cháu nội Đoan Trang 02 thửa liên tiếp. Trong khi ông T, bà C không có nơi ở nào khác, không có tài sản nào khác. Ngoài ra, trên đất còn có gia đình của Lê Duy P ở cùng ông T, bà C cũng không có nơi ở nào khác. Ông T, bà C và Lê Duy P ở trên thửa đất này từ khi mới sinh đến nay. Hiện nay, ông T, bà C và gia đình của Lê Duy P vẫn còn ở trên lầu, tầng trệt thì bán mặt kính. Các bà có nghe nói lại là T6 hỏi mượn đất để kinh doanh mặt kính N, lấy tiền nuôi ông T, bà C và gia đình Duy P. Do đất này là phần ông T, bà C dự kiến tặng cho lại Duy P để Duy P kinh doanh nuôi gia đình và cha mẹ nên khi T6 mượn đất để kinh doanh thì có nghĩa vụ trả tiền lại để ông nội, bà nội và chú mình có chi phí sinh hoạt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 124, 131, 133, 297, 298, 299, 319, 320, 321, 423, 459, 462, 459, 470, 502, của Bộ luật Dân sự;

- Án lệ số 14/2017/AL;

- Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 14, 16 Điều 4 và Điều 91 của Luật Các Tổ chức tín dụng

- 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;

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C, cụ thể:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C với bà Lê Phạm Đoan T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C4, số công chứng 1305, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD).

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa Ngân hàng TMCP C5, chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 ngày 24/6/2019 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR 756172, số vào sổ CS06710 ngày 04/6/2019.

[2] Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C với bà Lê Phạm Đoan T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C4, số công chứng 1305, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD). Đối tượng tặng cho là thửa đất số 308, thuộc tờ bản đồ số 20, có diện tích 47,8m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị.

Buộc bà Lê Phạm Đoan T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C giá trị thửa đất số 308 (tờ bản đồ số 20) với số tiền 6.032.360.000 (sáu tỷ không trăm ba mươi hai triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

[3] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C5.

[3.1] Buộc ông Vũ Võ L và bà Lê Phạm Đoan T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C5 (do Ngân hàng TMCP C5, chi nhánh A đại diện nhận) tổng số tiền là 8.629.169.454 (tám tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi bốn) đồng, trong đó có tiền vốn còn nợ là 8.000.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 11/8/2023, lãi trong hạn là 501.909.180 đồng, lãi quá hạn là 127.260.274 đồng.

Kể từ ngày 12/8/2023, ông L và bà T1 tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 202/2022/HĐCNHM/NHCT740 ngày 17/10/2022 cho đến khi trả hết nợ.

[3.2] Trường hợp, ông L và bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thanh toán không đúng nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng TMCP C5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1. Tài sản thế chấp là giá trị đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CN025484, số vào sổ CS06493 do Sở T7 cấp ngày 15/8/2018 mang tên bà Lê Phạm Đoan T1 (có diện tích 36,2m², tọa lạc thửa số 426, tờ bản đồ địa chính số 20, mục đích sử dụng đất ở đô thị) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR756172, số vào sổ CS06710 do Sở T7 cấp ngày 04/6/2019 mang ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (có diện tích 47,8m², tọa lạc

tại thửa 308, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, ngày 24/6/2019, được Văn phòng Đ2, chi nhánh L2 chỉnh lý biến động tặng cho Lê Phạm Đoan T1).

[3.3] Ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C được quyền ưu tiên được mua lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 23/8/2023, nguyên đơn ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C có đơn kháng cáo, có cùng nội dung: Yêu cầu bà Lê Phạm Đoan T1 trả lại hiện vật là thửa đất số 308, thuộc tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích là 47,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR756172, số vào sổ CS06710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 04/6/2019 cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (ngày 24/6/2019 được Văn phòng Đ2 chi nhánh L2 chỉnh lý biến động tặng cho Lê Phạm Đoan T1); Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020 giữa V - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1, đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 308, thuộc tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích là 47,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR756172, số vào sổ CS06710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 04/6/2019 cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (ngày 24/6/2019 được Văn phòng Đ2 chi nhánh L2 chỉnh lý biến động tặng cho Lê Phạm Đoan T1).

Ngày 26/8/2023, bị đơn bà Lê Phạm Đoan T1 có đơn kháng cáo, có nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR756172, số vào sổ CS06710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 04/6/2019 cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (ngày 24/6/2019 được Văn phòng Đ2 chi nhánh L2 chỉnh lý biến động tặng cho Lê Phạm Đoan T1). Công nhận cho bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 308, thuộc tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích 47,8m² thuộc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn do ông H đại diện ủy quyền có ý kiến: chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L, cho nguyên đơn được nhận diện tích đất 47,8m²; ngoài ra yêu cầu Hội đồng xét xử có xem xét về thủ tục thẩm định giá tài sản của Ngân hàng khi thực hiện thủ tục nhận thế chấp quyền sử dụng đất không đảm bảo quy định pháp luật để chấp nhận yêu cầu hủy một phần của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 47,8m². Ngoài ra, ông H không thừa nhận việc ông T có nhận được tiền từ phía bà T1 đưa hàng tháng. Và xác định đã liên hệ cơ quan chuyên môn để trưng cầu giám định căn nhà có trên diện tích đất tranh chấp để xác định có thể chia tách ra riêng biệt hai thửa nhưng không đủ điều kiện thực hiện.

- Nguyên đơn bà C có ý kiến: bà thống nhất với ý kiến của người đại diện ủy quyền và bà xác định bà không có nhận bất cứ sự chu cấp nào từ phía bà T1 cũng như hoàn toàn không biết và không được ông T đưa lại số tiền bà T1 cho rằng sau phiên tòa phúc thẩm có gửi cho ông T hàng tháng 1.000.000đồng. Tuy bà T1 có trở về chung sống trong căn nhà thời gian sau này nhưng mọi chi phí sinh hoạt gia đình do vợ chồng ông P và chị ông T - bà Đ1 - giúp đỡ vợ chồng bà.

- Bị đơn bà T1 cũng như ông H1 là người đại diện ủy quyền có ý kiến: thống nhất ý kiến của luật sư H3; yêu cầu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng bà T1 xác định trước đây bà có dọn ra ngoài sinh sống một thời gian, nhưng nay đã về ở tại số C L; về việc chu cấp nuôi dưỡng ông T, bà C trước đây khi còn kinh doanh bà có đưa cho bà C mỗi ngày 200.000đồng đến 500.000đồng để lo chi phí sinh hoạt gia đình; ông P chỉ đi làm tổ dân phố sau dịch C1; nay do không còn kinh doanh nữa nên không đưa như trước đây, mà mỗi tháng đưa cho ông T 1.000.000đồng, không có mặt của bà C hay ai trong gia đình chứng kiến, nhưng bà đã có quay video và chụp hình lại sau ngày cấp sơ thẩm xét xử để nộp cho cấp phúc thẩm. Việc bà xây dựng mới lại căn nhà là cho ông bà nội ở chung để lo cho ông bà.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư H3 có ý kiến: Pháp luật không bắt buộc người có tài sản duy nhất khi tặng cho phải có điều kiện và hồ sơ khi yêu cầu thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho là do ông T yêu cầu; nội dung tờ tường trình của bị đơn để xác định điều kiện tặng cho thì bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền của người được tặng cho: cập nhật tên quyền sử dụng đất; xin cơ quan nhà nước cấp giấy phép xây dựng nhà và đã xây nhà để chăm sóc ông bà tốt hơn; hợp đồng không quy định về điều kiện chăm sóc ông bà nội nhưng trên thực tế trước thời điểm tranh chấp vẫn hỗ trợ tài chính cho ông bà nhưng không có chứng cứ nên buộc phải thực hiện việc ghi hình; đồng thời pháp luật không quy định mức hỗ trợ là bao nhiêu mà phụ thuộc vào tài chính của người cấp dưỡng; là người duy nhất đưa ông T đi viện khi bệnh... cho thấy bị đơn không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tặng cho. Ngoài ra, cần xem xét cấp sơ thẩm có giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không, khi tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng tặng cho nhưng tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi cho rằng bị đơn vi phạm điều kiện hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Ông P có ý kiến: ông không biết và không nhận được khoản tiền nào từ ông T đưa cho (có được do bị đơn cho ông T hàng tháng). Việc lo chi phí sinh hoạt cho ông T, bà C là do vợ chồng ông lo và chị ông T hỗ trợ, ông là người đi chợ hàng ngày về cho bà C nấu cơm cho gia đình. Ông làm ở tổ dân phố phường từ trong giai đoạn còn dịch bệnh Covid.

- Ông H3 đại diện ủy quyền của V có ý kiến: Ngân hàng đã thực hiện việc cho ông L vay từ năm 2020 đúng hạn theo quy định, hiện tại là hợp đồng vay năm

2022 và về thủ tục thực hiện nhận tài sản thế chấp là đúng theo trình tự quy định pháp luật. Do đó phía Ngân hàng đồng ý với bản án sơ thẩm, không có ý kiến đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L; các đương sự chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Tăng Mỹ T5 và ông Đặng Công M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa bên tặng cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C với bên được tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 được chứng nhận tại Văn phòng C4.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự cho thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa bên tặng cho ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C với bên được tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Bà T1 đã thực hiện việc đăng ký chuyển quyền và được Văn phòng Đ2 - chi nhánh L2 xác nhận ngày 24/6/2019, từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Nhận thấy, phía ông T, bà C cho rằng bị lừa dối

và hợp đồng này chỉ là giả tạo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để vô hiệu hợp đồng tặng cho.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực và phía ông T, bà C, bà T1 đều thừa nhận có thỏa thuận nghĩa vụ bà T1 xây cất lại nhà cho gia đình ở và chăm sóc nuôi dưỡng ông T, bà C. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 cũng thừa nhận việc ông bà nội tặng cho bà thừa đất đang tranh chấp để bà xây dựng lại nhà khang trang để kinh doanh và thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng là phù hợp nên bà không đồng ý trả lại đất. Xét thấy, năm 2018 ông T, bà C đã tách thửa tặng cho bà T1 diện tích 36,2m², diện tích còn lại là 47,8m² (thửa đất 308). Đồng thời, nhận thấy, tài sản tranh chấp là nơi ở duy nhất của ông T, bà C, gia đình ông P (con của ông T, bà C), và bà C, ông T đều đã mất sức lao động - ông T đã từng bị tai biến, khó khăn trong việc đi lại, nên việc tặng cho tài sản duy nhất để cháu nội thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng là có căn cứ. Sau khi bà T1 được tặng cho tài sản, bà T1 có xây dựng lại nhà cho gia đình ở, có kinh doanh nhưng không chu cấp chi phí, cũng như chăm sóc nuôi dưỡng cho ông T, bà C (bà T1 có thời gian không còn ở trong căn nhà cùng với ông T, bà C mà đi nơi khác sinh sống). Như vậy, việc tặng thửa đất còn lại cho bà T1 với điều kiện bà T1 phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông T và bà C là hoàn toàn phù hợp. Cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 14/2017/AL để công nhận việc bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng là điều kiện của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019, là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng có thực hiện việc xây cất lại căn nhà với mục đích để cho gia đình sinh sống và chăm sóc nuôi dưỡng ông T, bà C; có chu cấp cho ông T, bà C tùy thuộc vào điều kiện kinh doanh có được mỗi ngày 200.000đồng đến 500.000đồng – đưa cho bà C lo phí sinh hoạt gia đình. Và mặc dù bị ảnh hưởng của dịch Covid 19 dẫn đến việc làm ăn khó khăn, thời gian qua bà T1 sống phụ thuộc vào kinh tế của gia đình chồng nhưng vẫn gửi tiền nuôi sống ông T, bà C. Phía bà C xác định, bà chưa từng nhận được tiền bà T1 chu cấp, chi phí sinh hoạt hàng ngày dựa vào con là Lê Duy P và sự hỗ trợ của chị chồng là bà Hồng Đ, bà và ông P là người bên cạnh, trực tiếp chăm sóc ông T. Ngoài lời khai ra, bà T1 không có chứng cứ để chứng minh được việc bà thường xuyên chu cấp chi phí bảo đảm nhu cầu thiết yếu của ông T, bà C. Điều đó cho thấy, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc ông bà nội sau khi được tặng cho đất. Do đó, cấp sơ thẩm đã áp dụng Án lệ số 14/2017/AL, công nhận nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng là điều kiện của hợp đồng tặng cho nên việc bà T1 vi phạm nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng và không thừa nhận có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông T, bà C; cũng như việc bà T1 không tiếp tục chăm sóc, nuôi dưỡng ông T, bà C là vi phạm nghĩa vụ đã được thỏa thuận làm cho mục đích của việc ký kết hợp đồng không thể đạt được là có căn cứ. Đồng thời, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người tặng cho, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 423 và khoản 3 Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 bị hủy, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kể từ thời điểm xác lập giao dịch, các bên tham gia giao dịch phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bà T1 phải trả đất lại cho ông T, bà C. Tuy nhiên, xét thấy, bà T1 đã xây dựng căn nhà có cấu trúc nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, sàn lầu bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép trên phạm vi 02 thửa đất liền kề (thửa 426 và 308) nên không thể khôi phục lại tình trạng ban đầu. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015, buộc bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà C giá trị của thửa đất 308 với số tiền theo Chứng thư thẩm định giá số 0166/2023/HĐ.VVAC ngày 24/4/2004 của Công ty cổ phần T9 là 6.032.360.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020 giữa V- chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1 của ông T, bà C:

Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020 giữa V - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1 được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai. Phía V thực hiện đúng thủ tục thẩm định giá đối với tài sản thế chấp. Từ đó, không có căn cứ để cho rằng, V không ngay tình trong quá trình nhận tài sản bảo đảm. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/10/2020 nêu trên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ngoài ra, căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020 giữa V và bà T1: sự thừa nhận của ông L, bà T1 là đủ cơ sở để xác định bà T1 tự nguyện xác lập hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nợ vay cho ông L. Tài sản bà T1 thế chấp là giá trị 02 quyền sử dụng đất của thửa đất số 426 và 308 thuộc tờ bản đồ số 20. Xét thấy, việc thế chấp được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 298 của Bộ luật dân sự năm 2015, từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu của V về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi ông L, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, lẽ ra cấp sơ thẩm cần tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa V - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1; Yêu cầu hủy nội dung biến động tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 ngày 24/6/2019 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR 756172, số vào sổ CS06710 ngày 04/6/2019. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất 47,8m² của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 khi đã nhận định đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện và bị hủy khi bên được tặng cho vi phạm nghĩa vụ thực hiện của hợp đồng. Bởi bản chất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp này là

yêu cầu được nhận lại phần đất đã tặng cho bị đơn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng tặng cho có điều kiện và việc nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng là cách hiểu của nguyên đơn. Do đó, cần sửa cách tuyên của cấp sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho chính xác, cụ thể:

* Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C về việc:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 ngày 24/6/2019 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bia CR 756172, số vào sổ CS06710 ngày 04/6/2019.

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C:

- Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C với bà Lê Phạm Đoan T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C4, số công chứng 1305, quyền số 03TP/CC – SCC/HĐGD). Đối tượng tặng cho là thửa đất số 308, thuộc tờ bản đồ số 20, có diện tích 47,8m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị.

- Buộc bà Lê Phạm Đoan T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C giá trị thửa đất số 308 (tờ bản đồ số 20) với số tiền 6.032.360.000 (sáu tỷ không trăm ba mươi hai triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Nay nguyên đơn kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại hiện vật là phần diện tích 47,8m² thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 20. Cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa ngày 30/01/2024 để giới thiệu nguyên đơn ký hợp đồng trưng cầu giám định tại Trung tâm T10 thực hiện việc có thể chia tách căn nhà, đất thành 02 phần nhà đất riêng biệt, nhưng ngày 09/5/2024 nguyên đơn có văn bản yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án do không thể thực hiện được và như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã nhận định trên căn nhà xây dựng liền kề cấu trúc khối nguyên nên không thể cắt tách. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với việc bị đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc giai đoạn phúc thẩm bị đơn có cung cấp bản tự khai ngày 01/6/2024 kèm theo những hình ảnh, USB chứng minh việc bị đơn vẫn có chu cấp tiền cho ông T, bà C hàng tháng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, theo tự khai bà T1 cho rằng đã đưa ông T, bà C bắt đầu vào ngày 23/8/2023, gửi hàng tháng đến tháng 5/2024: mỗi tháng 01 triệu đồng – cho thấy mốc thời gian sau phiên tòa sơ thẩm ngày 14/8/2023. Điều này không chứng minh được bà T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc ông T, bà C mà lẽ ra phải thực hiện ngay sau khi thực hiện hợp đồng tặng cho ngày 17/6/2019; đồng thời

qua hình ảnh, video bà T1 cung cấp thể hiện đưa tiền cho ông T, không có ai khác và không được bà C thừa nhận khi ông T là người đã từng bị tai biến, việc đi lại sinh hoạt có khó khăn. Do đó, đây không phải là chứng cứ để xác định bà T1 hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng đối với ông T bà C; nếu có trên thực tế cũng chỉ là chu cấp một phần tài chính, ông T bà C không được nhận sự chăm sóc, nuôi dưỡng từ bà T1 nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất nhưng tuyên hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: như hội đồng xét xử đã nhận định ở trên về cách tuyên của cấp sơ thẩm là chưa chính xác nên không xem là giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L về cách tuyên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã nhận định trên.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên có được xem xét trong quá trình nghị án.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Và nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C và bị đơn bà Lê Phạm Đoan T1.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang về cách tuyên.

Căn cứ:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 124, 131, 133, 297, 298, 299, 319, 320, 321, 423, 459, 462, 459, 470, 502, của Bộ luật Dân sự;

- Án lệ số 14/2017/AL;

- Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 14, 16 Điều 4 và Điều 91 của Luật Các Tổ chức tín dụng

- 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;

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C về việc:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động tặng cho bà Lê Phạm Đoan T1 ngày 24/6/2019 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR 756172, số vào sổ CS06710 ngày 04/6/2019.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C:

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C với bà Lê Phạm Đoan T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C4, số công chứng 1305, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD). Đối tượng tặng cho là thửa đất số 308, thuộc tờ bản đồ số 20, có diện tích 47,8m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị.

Buộc bà Lê Phạm Đoan T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C giá trị thửa đất số 308 (tờ bản đồ số 20) với số tiền 6.032.360.000 (sáu tỷ không trăm ba mươi hai triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

[3] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C5.

[3.1] Buộc ông Vũ Võ L và bà Lê Phạm Đoan T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C5 (do Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh A đại diện nhận) tổng số tiền là 8.629.169.454 (tám tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi bốn) đồng, trong đó có tiền vốn còn nợ là 8.000.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 11/8/2023, lãi trong hạn là 501.909.180 đồng, lãi quá hạn là 127.260.274 đồng.

Kể từ ngày 12/8/2023, ông L và bà T1 tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 202/2022/HĐCNHM/NHCT740 ngày 17/10/2022 cho đến khi trả hết nợ.

[3.2] Trường hợp, ông L và bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thanh toán không đúng nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng TMCP C5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 261/2020/HĐBĐ/NHCT740 ngày 08/10/2020, giữa Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh A với bà Lê Phạm Đoan T1. Tài sản thế chấp là giá trị đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CN025484, số vào sổ CS06493 do Sở T7 cấp ngày 15/8/2018 mang tên bà Lê Phạm Đoan T1 (có diện tích 36,2m², tọa lạc thửa số 426, tờ bản đồ địa chính số 20, mục đích sử dụng đất ở đô thị) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR756172, số vào sổ CS06710 do Sở T7 cấp ngày 04/6/2019 mang ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Cẩm C (có diện tích 47,8m², tọa lạc tại thửa 308, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, ngày 24/6/2019, được Văn phòng Đ2, chi nhánh L2 chỉnh lý biên động tặng cho Lê Phạm Đoan T1).

[3.3] Ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C được quyền ưu tiên được mua lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đã thế chấp.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 12.900.000 (mười hai triệu chín trăm nghìn) đồng. Căn cứ Điều 157 và Điều 164 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông T và bà C không phải chịu chi phí này. Do ông T, bà C đã tạm ứng nên bà T1 có nghĩa vụ trả lại ông T, bà C 12.900.000 (mười hai triệu chín trăm nghìn) đồng,

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ông T, bà C có đơn đề nghị được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do đó, ông T, bà C không phải nộp án phí.

[5.2] Bà T1 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thực hiện cho ông T, bà C với số tiền án phí là 114.032.000 (một trăm mười bốn triệu không trăm ba mươi nghìn) đồng.

[5.3] Ông L, bà T1 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thực hiện cho V với số tiền án phí là 116.629.000 (một trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

[5.4] Ngân hàng TMCP C5 được nhận lại (do Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh A đại diện nhận) tiền tạm ứng án phí là 58.110.000 (năm mươi tám triệu một trăm mười nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001651 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

[6] Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Cẩm C được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bị đơn bà Lê Phạm Đoan T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002164 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THA-DS TP.Long Xuyên ;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

