

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 408/2024/DS-PT

Ngày 13-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất và tài sản gắn  
liền với đất, tranh chấp hợp đồng  
tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 332/2024/TLPT-DS ngày 16/7/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 301/2024/QĐ-PT ngày 16/7/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Huyền Tôn Nữ Kim T**, sinh năm 1954; địa chỉ: **số E, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà **Trần Đình Diệu H**, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: **số E, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương;** địa chỉ liên hệ: **căn hộ S - 05, Block S, C, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2023).

**- Bị đơn:** Bà **Trần Đình Diệu T1**, sinh năm 1991; địa chỉ: **số E, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương;** địa chỉ hiện nay: **số C, đường N, khu dân cư L, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1958; địa chỉ: số C, N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V3); địa chỉ: tầng F, Tòa nhà P - số B, U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1.1. Ông Trần Anh T2; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V3);

1.2. Ông Hà Đăng V, sinh năm 1997; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V3);

1.3. Ông Nguyễn Thế V1; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V3);

1.4. Bà Nguyễn Hoàng Hương G; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V3);

Địa chỉ: tầng F, Tòa nhà P - số B, U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2023).

2. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh V2; chức vụ: Phó Trưởng Văn phòng C (giấy ủy quyền ngày 01/12/2017).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện nộp ngày 22 tháng 02 năm 2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Đình D H trình bày:

Bà Huyền Tôn Nữ Kim T đứng tên sở hữu 01 căn nhà ở riêng lẻ có diện tích xây dựng 59,7m<sup>2</sup> gắn liền với diện tích đất 96,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1174, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL992931, số vào sổ CS16247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/5/2018.

Từ cuối năm 2018 đến năm 2022, bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho T3 Chăm sóc Thành Dĩ A để vay số tiền ban đầu là 100.000.000 đồng, sau đó vay thêm và cộng lãi thêm hàng tháng thành 850.000.000 đồng, với lãi suất 03%/tháng nên bà T đăng rao bán nhà đất trên. Khi bà T1 biết bà T đăng rao bán nhà thì bà T1 đề nghị bà T chuyển nhượng lại cho bà T1 nhà đất trên với

giá 8.400.000.000 đồng, bà T đồng ý. Sau đó, bà T1 chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà T từ T3 Cẩm đồ Thành Dĩ A. Bà T và bà T1 ra Văn phòng Công chứng Trần Thanh V2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà T1 thì không được vì quyền sử dụng đất còn liên quan đến 06 người con trong sổ hộ khẩu nên bà T1 yêu cầu ký hợp đồng tặng cho và hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào rảnh thì hai bên ra Phòng Công chứng ký thỏa thuận trả tiền cho bà T 1/2 số tiền bán nhà để bà T chi trả nợ nần và lo ổn định cuộc sống, còn 1/2 số tiền bán nhà còn lại thì bà T1, các anh chị em chia nhau nhưng thỏa thuận trả trước 1/2 cho bà T và 1/2 cho bà H trước, còn các anh chị em còn lại thì giấu để bà T1 trả sau.

Sau khi bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận, bà T yêu cầu bà T1 ra Phòng công chứng ký văn bản thỏa thuận về việc bán nhà và phân chia tiền bán nhà nhưng bà T1 hẹn tới hẹn lui rồi vẫn không đồng ý ra công chứng. Nhận thấy, căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà T, bà T bán nhà cho bà T1 nên giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này lại cho bà T1 để bà T1 thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng nay bà T1 cố tình không thực hiện đúng thỏa thuận là vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà T, bà T1. Bà T chỉ có một tài sản duy nhất để nuôi sống bản thân mà bị bà T1 lừa dối.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005061, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2022 tại Văn phòng C. Bà Huyền Tôn Nữ Kim T có trách nhiệm trả bà Trần Đình Diệu T1 số tiền 850.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (viết tắt VIB): Bà T1 vay thì bà T1 có trách nhiệm thanh toán nguyên đơn không có ý kiến việc này; đối với yêu cầu phát mãi tài sản thì nguyên đơn không đồng ý. Tại phiên tòa, Ngân hàng V3 rút toàn bộ yêu cầu độc lập, nguyên đơn thống nhất.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 31/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá, không có ý kiến khác.

*Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn B trình bày:*

Ngày 15/3/2020, bà Huyền Tôn Nữ Kim T (mẹ của bị đơn) đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho T3 Cẩm đồ Thành Dĩ A để vay số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), lãi suất 03%/tháng, có bà Trần Đình Diệu H làm chứng.

Năm 2022, số tiền vay lên đến khoảng 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 03%/tháng. Cuối năm 2021, bà T bị bệnh phải nằm viện, trong thời gian chăm sóc mẹ ở bệnh viện, bà T1 mới được biết số tiền vay ở trên qua bà H và bà T. Sau đó, bà T1 tự nguyện đứng ra trả số nợ trên, số tiền cụ thể

bà **T1** không nhớ chính xác là bao nhiêu, vì chỉ nhớ số nợ trên giấy vay là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cùng với tiền lãi 03% của số nhân lên với số tháng.

Ngày 24/3/2022, bà **T** sau khi khoẻ mạnh về nhà sau thời gian điều trị trong bệnh viện và dưới sự chăm sóc tận tình của bà **T1** (trong trạng thái tinh thần minh mẫn, khoẻ mạnh) đã tự nguyện cho tặng bà **T1** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL992931, số vào sổ CS16247 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 18/5/2018.

Xét thấy việc tặng cho như vậy hoàn toàn đúng pháp luật, trên cơ sở đôi bên tự nguyện, không cưỡng ép, không có sự ràng buộc nào, hoàn toàn không có thoả thuận riêng nào đi kèm giữa bà **T1** và bà **T** như nguyên đơn trình bày, bị đơn bà **T1** không có làm gì sai trái nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp;

Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng V3** rút toàn bộ yêu cầu độc lập, bị đơn thống nhất nhất không có ý kiến.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 31/7/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D**, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá, không có ý kiến.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** trình bày:*

**Ngân hàng V3** đã ký với bà **Trần Đình Diệu T1** các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 9093807.21 ngày 17/12/2021 với nội dung: VIB cho bà **Trần Đình Diệu T1** vay số tiền 1.200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ đắp vốn tự có bất động sản thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 2, tại **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**; thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 27/12/2051; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,3%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 3.334.000 đồng, số tiền còn lại trả vào tháng cuối cùng; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/01/2022; trả phí: Theo quy định của **V3** từng thời kỳ.

Ngày 27/12/2021, **V3** đã giải ngân cho bà **Trần Đình Diệu T1** theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 9093807(1).21 với số tiền 1.200.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 3359354.22 ngày 06/06/2022 với nội dung: VIB cho bà **Trần Đình Diệu T1** vay số tiền 2.500.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ

đáp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 2394, tờ bản đồ số 21, tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/7/2022, V3 đã giải ngân cho bà Trần Đình Diệu T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4664810.22 với số tiền 1.100.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng; thời hạn vay: 360 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 12/7/2052; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 10,1%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,3%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 15, mỗi tháng trả số tiền: 3.050.000 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/8/2022; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/8/2022; trả phí: Theo quy định của V3 từng thời kỳ.

Ngày 13/7/2022, V3 đã giải ngân cho bà Trần Đình Diệu T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7404176.22 với số tiền 1.400.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng; thời hạn vay: 360 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 12/7/2052; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 10,1%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,3%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 15, mỗi tháng trả số tiền: 3.880.000 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/8/2022; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/8/2022; trả phí: Theo quy định của V3 từng thời kỳ.

Căn cứ tại điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 9139953.22.614 ngày 07/6/2022 và Hợp đồng thế chấp số 0830/HĐTC-VIB888/18 ngày 16/11/2018 thì bên B (bên thế chấp) sẽ bị coi là đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng nếu “*bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng này hoặc bên B mất khả năng trả nợ*”. Bà Trần Đình Diệu T1 là bị đơn trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” được Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương thụ lý, giải quyết (theo Thông báo thụ lý vụ án số 87/2023/TB-TLVA ngày 07/3/2023). Xét thấy, việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của V3. Vì vậy, V3 đã yêu cầu bà Trần Đình Diệu T1 thực hiện thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V3, nhưng bà T1 vẫn không thực hiện.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/10/2023 Ngân hàng V3 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà **Trần Đình Diệu T1** phải thanh toán cho **Ngân hàng V3** số tiền tạm tính đến ngày 11/10/2023 là 3.564.170.261 đồng, gồm: Nợ gốc 1.129.986.000 đồng, lãi 7.411.469 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 9093807.21 và nợ gốc 2.402.980.000 đồng, lãi 23.792.792 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3359354.22.

2. **Ngân hàng V3** được tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 12/10/2023 cho đến khi bà **Trần Đình Diệu T1** thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Trong trường hợp bà **Trần Đình Diệu T1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng V3** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8229, tờ bản đồ số 5, tại **phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 846010, số vào sổ CS19815 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/12/2021 đứng tên bà **Trần Đình Diệu T1** cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 56, tại **phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 992931, số vào sổ CS16247 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 18/5/2018, cập nhật tặng cho ngày 19/4/2022 đứng tên bà **Trần Đình Diệu T1** và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng V3**. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho **Ngân hàng V3**.

Tại phiên toà, **Ngân hàng V3** rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bà **T1**, do trước khi mở phiên toà ngày 05/6/2024, bà **T1** đã thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9093807.21 ngày 17/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 3359354.22 ngày 06/06/2022.

**Ngân hàng V3** thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 31/7/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương** và kết quả định giá.

Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* **Văn phòng C** trình bày:

Ngày 24/3/2022, **Văn phòng C** tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà **Huyền Tôn Nữ Kim T** và bên nhận tặng cho bà **Trần Đình Diệu T1**.

Đối tượng của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 56, diện tích 96,5m<sup>2</sup>, tại phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 59,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL992931 (số vào sổ CS16247) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/05/2018.

Sau khi Công chứng viên tiếp nhận yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ pháp lý tài sản, giấy tờ nhân thân, năng lực hành vi dân sự, tình trạng nhận thức của các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện giao kết hợp đồng tặng cho, các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng tặng cho, Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng tặng cho, ý nghĩa và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng tặng cho cho các bên nghe, các bên đã hiểu, đồng ý và ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên nên Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005064, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2022. Văn phòng C khẳng định đã thực hiện đúng quy định pháp luật, trình tự, thủ tục khi công chứng hợp đồng tặng cho nêu trên.

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho của bà Huyền Tôn Nữ Kim T, trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đã cập nhật tên bà Trần Đình Diệu T1 thì không thể hủy bỏ theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án nhận thấy việc xác lập hợp đồng tặng cho nêu trên nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì Tòa án giải quyết theo hướng tuyên hợp đồng tặng cho nêu trên vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu.

Về nội dung bà Huyền Tôn Nữ Kim T có trách nhiệm trả bà Trần Đình Diệu T1 số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng) không nằm trong nội dung công chứng hợp đồng tặng cho nên Văn phòng Công chứng không có ý kiến đối với nội dung này. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 95, 144, 147, 157, 227, 228, 229, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

**Điều 167, 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013**

**Điều 117, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;**

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005061, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2022 tại Văn

phòng C. Bà **Huyền Tôn Nữ Kim T** có trách nhiệm trả bà **Trần Đình Diệu T1** số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** đối với bị đơn bà **Trần Đình Diệu T1** về việc yêu cầu bị đơn bà **Trần Đình Diệu T1** phải thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9093807.21 ngày 17/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 3359354.22 ngày 06/06/2022 giữa **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** với bà **Trần Đình Diệu T1**.

3. Chi phí tố tụng:

Bà **Huyền Tôn Nữ Kim T** phải chịu số tiền 4.094.791 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi một đồng), được khấu trừ vào tạm ứng chi phí tố tụng, bà **T** đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Huyền Tôn Nữ Kim T** được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** 51.641.703 đồng (năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm lẻ ba đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007062 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/6/2024, nguyên đơn bà **T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp chứng cứ là file ghi âm giữa bà **H** với bà **T1**, xét file ghi âm này không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C** có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của **Ngân hàng V3** gồm ông **Trần Anh T2**; ông



Nguyễn Thế V1, bà Nguyễn Hoàng Hương G vắng mặt, tuy nhiên ông Hà Đăng V yêu cầu tiếp tục tiến hành phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H xác định không có kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng V3, đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định pháp luật, nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà T.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo với lý do: Bổ sung thêm chứng cứ trong việc mua bán chứ không tặng cho do tại cấp sơ thẩm nguyên đơn chưa thu thập đầy đủ chứng cứ; Zalo bà T chặn bà T1 nên giám định không tìm thấy chứng cứ mua bán tài sản tranh chấp, nay nguyên đơn thu thập tìm thêm một số chứng cứ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Diện tích 96,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 1174, tờ bản đồ số 56, tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 59,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 753214, số vào sổ CH 03938 ngày 02/8/2011 do UBND thị xã D cấp cho ông Trần Đình N (ông N sinh năm 1954, chết ngày 27/8/2015). Sau khi ông N chết; ngày 22/01/2016, bà Huyền Tôn Nữ Kim T cùng các con gồm bà Trần Đình Diệu P, bà Trần Đình Diệu H1, bà Trần Đình Diệu H, ông Trần Đình Minh T4, bà Trần Đình Diệu T1, ông Trần Đình Minh L lập văn bản khai nhận di sản của ông N đối với nhà đất tại thửa số 1174; theo nội dung văn bản: Phần đất và nhà tại thửa số 1174 là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà T; bà Phước, bà H1, bà H, ông T4, bà T1, ông L từ chối nhận di sản thừa kế của ông N để lại và tặng cho bà T; bà T được hưởng toàn bộ di sản của ông N để lại. Ngày 29/02/2016, bà Huyền Tôn Nữ Kim T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 910536, số vào sổ CS11908 đối với nhà đất tại thửa số 1174. Ngày 28/02/2018, bà T là đơn cơ mất giấy chứng nhận. Ngày 18/5/2018 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL992931, số vào sổ CS16247, đối nhà đất tại thửa số 1174. Do đó, nhà đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T. Căn cứ Điều 167, 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013 bà T có các quyền của chủ sử dụng đất.

[2.3] Ngày 24/3/2022, tại Văn phòng C, bà T và bà T1 xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 005061, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, có nội dung: Bà T tặng cho bà T1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1174 nêu trên. Ngày 19/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D chỉnh lý biến động sang tên cho bà Trần Đình Diệu T1. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 117, 501, 502,

503 Bộ luật Dân sự 2015 xác định hợp đồng tặng cho đã có hiệu lực theo quy định pháp luật là có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng quan hệ giữa nguyên đơn với bị đơn là việc mua bán nhà đất, chứng cứ là bản in các tin nhắn Zalo, **M** là các tin nhắn trao đổi nói chuyện giữa nguyên đơn với bị đơn thông qua ứng dụng Zalo và **M** trên máy điện thoại của nguyên đơn (bà **T**); các tin nhắn mà nguyên đơn cung cấp được in từ bản chụp màn hình, khi nguyên đơn đi khởi kiện thì có chụp lại làm bằng chứng và gửi qua máy cá nhân của bà **H** (đại diện nguyên đơn) để đi in ra nộp kèm theo hồ sơ khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không thừa nhận nội dung các tin nhắn nguyên đơn cung cấp. Đồng thời, nguyên đơn xác định không cung cấp được tin nhắn trên điện thoại do đã bị xóa tin nhắn, bị đơn không cung cấp được tin nhắn do bị mất điện thoại. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số: 26/2024/QĐ-CCTLCC ngày 29/3/2024 yêu cầu **Công ty Cổ phần V4 (Công ty Q1)** trích xuất nội dung tin nhắn, hội thoại giữa tài khoản Zalo tên “Diệu Tinh” có sim điện thoại số 0979.304.975 với tài khoản Zalo tên “Toan Kim” có sim điện thoại số 0934.840.718 từ ngày 01/01/2022 đến nay và cho biết thông tin nhân thân của các cá nhân đăng ký tài khoản Zalo nêu trên. Tại Văn bản số 606/2024/CV-VNG ngày 08/4/2024 **Công ty Cổ phần V4** cung cấp thông tin; số 0979304975 là tài khoản “Diệu Tinh”, thời gian khởi tạo tài khoản ngày 05/5/2013; số 0934840718 là tài khoản “Giac Ngọc”, thời gian khởi tạo tài khoản ngày 05/8/2019; bộ phận Kỹ thuật không lưu thông tin như trong Công văn số 26/2024/QĐ-CCTLCC yêu cầu. **Công ty Cổ phần V4 (Công ty Q1)** cũng không trích xuất nội dung tin nhắn, hội thoại giữa tài khoản Zalo có sim điện thoại số 0979.304.975 với tài khoản Zalo có sim điện thoại số 0934.840.718. Đồng thời, hiện nay với các ứng dụng và các Website (ví dụ như <https://fakedetail.com> có thể dễ dàng tạo nên các cuộc hội thoại giả trên các nền tảng mạng xã hội. Do đó, các bản in hình chụp các tin nhắn Zalo, **M** mà nguyên đơn cung cấp là không đủ căn cứ để xác định đây là chứng cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn trình bày, quan hệ giữa nguyên đơn với bị đơn là chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 1174, với giá chuyển nhượng 8.400.000.000 đồng, nhưng khi hai bên ra Văn phòng Công chứng **Trần Thanh V2** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà **T1** thì không được vì quyền sử dụng đất còn liên quan đến 06 người con trong sổ hộ khẩu vì vậy bà **T1** mới yêu cầu ký hợp đồng tặng cho. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hồ sơ cấp nhà đất cho bà **T** xác định đây là tài sản cá nhân của bà **T** và thực tế bà **T** thực hiện việc ký hợp đồng tặng cho mà không gặp trở ngại hay tranh chấp là có căn cứ.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp file ghi âm các cuộc nói chuyện giữa bà **H** với bà **T1**; việc ghi âm do bà **H** tự thực hiện, không có sự thỏa thuận của hai bên về việc ghi âm làm chứng cứ giải quyết vụ án khi có tranh chấp. Xét, việc ghi âm của bà **H** là không khách quan và đúng quy định về chứng cứ quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được xem là chứng cứ.

Đối với yêu cầu giám định lại Zalo số điện thoại 0934840718 – Giác Ngọc trước đây là **Kim T**; 0943715815 **Hạnh J** trước đây là **J1**; 0979304975 Diệu Tinh là không cần thiết như phân tích trên.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà **Huyền Tôn Nữ Kim T**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Huyền Tôn Nữ Kim T** được miễn nộp.

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

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**