

Bản án số: 173/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Văn Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2023/TLPT ngày 12/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

- Ông Vũ Minh V, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Ông Vũ Anh T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

**** Bị đơn:*** Bà Vũ Minh Y, sinh năm 1962;

Bà Tô Thị Kim V1, sinh năm 1942; (Hiện đã chết)

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Minh Y:*** Luật sư Nguyễn Văn N – Văn phòng Luật sư Phước Thành- Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương;

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Vũ Kim N1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Vũ Hồng Đ, sinh năm 1963;
- Bà Đào Vũ Tuyết M, sinh năm 1995;
- Ông Vũ Đăng K, sinh năm 1984;
- Ông Đào Đình T, sinh năm 1989;
- Bà Trần Thị C, sinh năm 1978;
- Bà Vũ Tú N2, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Ngân hàng TMCP Kiên L. Địa chỉ: 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn L – Chuyên viên Phòng Xử lý nợ

- UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vũ Anh T, ông Vũ Minh V và bị đơn ông Vũ Minh Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Minh V và ông Vũ Anh T (Và đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Tô Thị Kim V1 có 5 người con, gồm: Bà Vũ Minh Y, ông Vũ Minh V, bà Vũ Kim N1, ông Vũ Anh T và bà Vũ Hồng Đ. Bà V1 đã mất năm 2019, còn chồng bà V1 đã mất năm 1975. Bà Tô Thị Kim V1 có mảnh đất diện tích 1.659m² tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, sử dụng từ năm 1983, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB do UBND huyện Đ ký cấp ngày 24/12/1998, mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1. Vào năm 1995, bà Tô Thị Kim V1 họp gia đình để chia tài sản cho các con, đối với thửa đất trên. Trong đó, ông Vũ Minh V được cho một phần đất bề ngang mặt tiền DT741 là 5m, phía sau khoảng 20m (phần đất của ông V giáp với đất của Trạm thu phí hiện nay), dài hết đất; ông Vũ ông T được chia phần đất bề ngang trước sau là 6m (giáp với đất bà Y đang sử dụng), dài hết đất. Khoảng năm 1996, ông T xây nhà ở diện tích khoảng hơn 50m² và ổn định cho đến nay. Qua kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký (VPĐK) đất đai huyện Đ thì diện tích đất là 383m². Cùng năm 1996, bà V1 xây 2 căn nhà trên đất. Bà V1 cho ông V một căn nhà rộng khoảng hơn 50m² trên phần đất chia cho ông V, ông V ở ổn định cho đến nay. Qua kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ thì diện tích đất là 994,2m². Việc chia như trên chỉ thông báo nội bộ cho các con trong gia đình, chứ không lập giấy tờ gì. Tuy nhiên, năm 2010 bà V1 lại ký hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích 1.659m² trên cho bà Vũ Minh Y. Do đất cấp cho hộ gia đình có quyền sử dụng của ông T và ông V, đồng thời ông T và ông V lại đang ở trên đất, nhưng không hề biết việc cho tặng như trên. Sau khi được tặng cho thì bà Vũ Minh Y đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L (Ngân hàng K) để vay tiền, do không trả được nợ nên bị Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, vụ án đã

được Tòa án nhân dân (TAND) huyện Đ giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (Quyết định) số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016.

Do đó, nay đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 giữa bà Tô Thị Kim V1 và bà Vũ Minh Y, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.659m², tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ số 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB, mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1, sau đó bà Y đã làm thủ tục sang trang 4 mang tên bà Vũ Minh Y.

- Buộc bà Vũ Minh Y trả lại cho ông Vũ Minh V phần đất bề ngang mặt tiền DT741 là 5m, phía sau khoảng 20m (phần đất của ông V giáp với đất của Trạm thu phí hiện nay), dài hết đất (Diện tích đất qua đo đạc hiện nay là 994,2 m²), trên đất có 01 căn nhà cấp 4.

- Buộc bà Vũ Minh Y trả lại cho ông Vũ Anh T phần đất bề ngang trước sau là 6m (giáp với đất bà Y đang sử dụng), dài hết đất (Diện tích đất qua đo đạc hiện nay là 383m²), trên đất có 01 căn nhà cấp 4.

Đối với bà Tô Thị Kim V1, do hiện bà V1 đã chết, nên nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà V1.

** Bị đơn bà Vũ Minh Y trình bày:*

Nguồn gốc mảnh đất 1.659m² như trên nguồn gốc trước đây do bà Y bỏ tiền ra mua, khi đó ở chung với bà V1 nên bà V1 tự ý kê khai và được cấp GCNQSDĐ số 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB, mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1. Năm 2010 thì bà Y nói với bà V1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng từ bà V1 qua cho bà Y. Sau đó, do bà Y thế chấp cho Ngân hàng K để vay vốn kinh doanh, nhưng làm ăn thua lỗ không trả được nợ, nên bị kiện và hiện đang bị Ngân hàng yêu cầu phát mãi để thi hành án. Bà Y thừa nhận khi làm hợp đồng tặng cho thì ông V, ông T không ký. Tuy nhiên, do đất đứng tên bà V1, việc cho tặng là đúng với ý nguyện của bà V1. Còn đối với hai căn nhà thì căn nhà của ông T đang ở là ông T xây nhưng do bà V1 đưa tiền cho ông T xây, còn nhà ông V ở là do bà V1 xây. Nên nay hai căn nhà trên cũng thuộc quyền của bà V1, bà Y không có ý kiến gì. Do đó, nay nguyên đơn ông V, ông T kiện như trên thì bà Y không đồng ý, vì diện tích đất nêu trên là của bà Y. Đồng thời, hiện nay diện tích đất trên đang bị Ngân hàng yêu cầu phát mãi để thi hành án, bà Y đồng ý để Thi hành án phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng, số tiền còn lại thì bà Y sẽ thanh toán lại giá trị nhà cho ông T và ông V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng K, do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.659 m², tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ số 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB, mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1, được sang trang 4 cho bà Vũ Minh Y ngày 25/01/2010. Sau đó, bà Y đã thế chấp cho Ngân hàng K để vay vốn. Tuy nhiên, do bà Y không trả được nợ nên bị Ngân hàng khởi kiện và đã được TAND huyện Đ giải quyết bằng Quyết

định số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016, trong đó tuyên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Quyết định nêu trên đang có hiệu lực pháp luật. Do Ngân hàng K là bên thứ 3 ngay tình, việc công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật. Hiện Ngân hàng Liên L vẫn đang yêu cầu phát mãi đối với quyền sử dụng đất nêu trên để thi hành án. Do đó, Ngân hàng K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng K. Ngoài ra, Ngân hàng K không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Hồng Đ trình bày:

Bà Vũ Hồng Đ là con của bà Tô Thị Kim V1 (Bà Tô Thị Kim V1 có 5 người con, gồm: Bà Vũ Minh Y, ông Vũ Minh V, bà Vũ Kim N1, ông Vũ ông T và bà Diệp). Bà V1 đã mất năm 2019. Đối với phần đất đang tranh chấp trong vụ án thì trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1. Hiện nay, giữa ông V, ông T kiện bà Y thì bà Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Do bận công việc, nên bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, bà Đ không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Kim N1 trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp trong vụ án thì trước đây cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1. Khoảng năm 2009-2010 thì bà V1 có chia đất cho các con mỗi người một phần trong mảnh đất trên, đối với ông T thì bà V1 chia cho từ năm 1996 và T xây nhà, ở cho đến nay. Còn bà V1 có xây 2 căn nhà vào khoảng năm 1996, mục đích bà V1 xây để cho thuê. Sau đó một thời gian thì bà V1 cho ông V một căn rộng 5m (hiện ông V đang ở). Căn nhà còn lại thì bà V1 ở cho đến khi mất (Năm 2019). Cũng vào khoảng năm 2009-2010 thì bà N1 có mua của bà V1 căn nhà còn lại (bà V1 khi đó đang ở) và đất bề rộng mặt tiền DT741 là 4m, dài hết đất với giá 160.000.000 đồng. Sau khi mua xong thì bà N1 bán lại cho bà Y cũng với giá 160.000.000 đồng. Đồng thời, bà V1 có cho bà N1 một phần đất giáp với mảnh đất mà công ty cầu đường (Trạm thu phí đang sử dụng), bề ngang phía giáp DT741 là 3m, chạy dài hết đất (Sau khi trừ phần đất 5m chia cho ông V, còn lại là cho bà N1. Sau khi được cho thì bà N1 đã bán lại cho bà Vũ Minh Y với giá 200.000.000 đồng. Việc cho tặng và bán chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Hiện nay, giữa ông V, ông T kiện bà Y thì bà N1 không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra, bà N1 không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị C trình bày:

Bà Trần Thị C là vợ của ông Vũ Anh T - là nguyên đơn trong vụ kiện. Bà Trần Thị C kết hôn với ông Vũ Anh T năm 2006. Hiện nay, bà C và ông T vẫn đang cư trú tại thửa đất mà ông T đang kiện trong vụ án. Đối với nội dung vụ kiện thì bà Trần Thị C đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Vũ Anh T. Do bận công việc, nên bà C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, bà C không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Tú N2 trình bày:

Bà Vũ Tú N2 là con của ông Vũ Anh T, là nguyên đơn trong vụ kiện. Hiện nay, bà Vũ Tú N2 vẫn đang cú trú tại thửa đất mà ông T đang kiện trong vụ án. Đối với nội dung vụ kiện thì bà Vũ Tú N2 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Vũ Anh T. Do bận công việc, nên bà Nhi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, bà Nhi không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Đào Đình T trình bày:

Ông T là con của bà Vũ Minh Y. Nguồn gốc mảnh đất có tranh chấp thì ông T không rõ. Còn vụ kiện hiện nay do ông V và ông T kiện mẹ là bà Y thì ông T đồng ý với ý kiến và yêu cầu của mẹ là bà Vũ Minh Y. Do bận công việc, nên ông T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Đào Vũ Tuyết M trình bày:

Bà M là con của bà Vũ Minh Y. Nguồn gốc mảnh đất có tranh chấp thì bà M không rõ. Còn vụ kiện hiện nay do ông V và ông T kiện mẹ là bà Y thì bà M đồng ý với ý kiến và yêu cầu của mẹ là bà Vũ Minh Y. Do bận công việc, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, bà M không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Vũ Đăng K trình bày:

Ông K là con của bà Vũ Minh Y. Nguồn gốc mảnh đất có tranh chấp thì ông K không rõ. Còn vụ kiện hiện nay do ông V và ông T kiện mẹ là bà Y thì ông K đồng ý với ý kiến và yêu cầu của mẹ là bà Vũ Minh Y. Do bận công việc, nên ông K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông Khoa. Ngoài ra, ông K không yêu cầu gì thêm.

Ủy ban nhân dân xã Tân L trình bày: Ủy ban nhân dân xã Tân L không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định, UBND xã Tân L xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 giữa bà Tô Thị Kim V1 và bà Vũ Minh Y, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.659 m², tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ số 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB, mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1, đã sang trang 4 mang tên bà Vũ Minh Y ngày 25/01/2010 là vô hiệu.

- Buộc bà Vũ Minh Y trả lại cho ông Vũ Anh T quyền sử dụng đất mà ông T được chia cho là 383 m² (có 88,7 m² nằm trong hành lang lộ giới), trả bằng tiền, có trị giá là 2.413.260.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 72,5 m², có trị giá là 187.775.000 đồng; 01 nhà tiền chế diện tích 36m², có trị giá là 31.500.000 đồng. Tổng số tiền bà Vũ Minh Y phải trả cho ông Vũ Anh T là 2.632.535.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm ba hai triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

- Buộc bà Vũ Minh Y trả lại cho ông Vũ Minh V quyền sử dụng đất mà ông V được chia cho là 994 m² (có 114,3 m² nằm trong hành lang lộ giới), trả bằng tiền, có trị giá là 6.487.020.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 66,7 m², có trị giá là 172.753.000 đồng; 01 nhà tiền chế diện tích 27 m², có trị giá là 23.625.000 đồng. Tổng số tiền bà Vũ Minh Y phải trả cho ông Vũ Minh V là 6.683.398.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm tám ba triệu, ba trăm chín tám ngàn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V, đối với bị đơn bà Tô Thị Kim V1 (Do bà V1 đã chết nên nguyên đơn xin rút yêu cầu).

3. Không xem xét, xử lý lại đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/7/2010 giữa bà Vũ Minh Y với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L do đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016 của TAND huyện Đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2023 bị đơn bà Vũ Minh Y có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/10/2023 nguyên đơn ông Vũ Anh T, ông Vũ Minh V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về tố tụng: Từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất có diện tích 1.659m² (trong đó có 400m² đất ở và 1259m² đất vườn), tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1, có số vào sổ cấp GCN: 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB, do UBND huyện Đ ký cấp ngày 24/12/1998. Việc cấp giấy CNQSDĐ cho hộ bà Tô Thị Kim V1, các bên đương sự không ai thắc mắc, khiếu nại gì. Do đó, giấy CNQSDĐ nêu trên là hợp pháp.

Các bên đương sự đều thừa nhận: Tài sản trên đất có 03 căn nhà cấp 4 (một căn do ông Vũ Anh T xây và sử dụng từ năm 1996 cho đến nay; 02 căn nhà còn lại do bà Tô Thị Kim V1 xây vào năm 1996, trong đó 01 căn do bà V1 trực tiếp sử dụng cho đến khi bà V1 chết (năm 2019), sau khi bà V1 chết thì do bà Vũ Minh Y trực tiếp quản lý sử dụng; còn 01 căn còn lại bà V1 cho ông Vũ Minh V sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

Ngày 20/01/2010 bà Tô Thị Kim V1 và bà Vũ Minh Y đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được UBND xã Tân L chứng thực. Sau đó, được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ xác nhận sang tên tại trang 4 cho bà Vũ Minh Y ngày 25/01/2010. Các bên đều thừa nhận khi ký hợp đồng tặng cho thì chỉ có bà Tô Thị Kim V1 và ông Vũ Đăng K (con bà Vũ Minh Y) có mặt và ký bên cho, còn bà Vũ Minh Y có mặt và ký bên nhận, không có ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V, còn chữ ký tên Vũ Minh V trong hợp đồng là do người khác (không nhớ) ký tên Vũ Minh V, chứ không phải do ông V ký. Việc ký hợp đồng tặng cho thì ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V không biết. Như vậy, đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Tô Thị Kim V1, trong quá trình giải quyết vụ án tại các văn bản có trong hồ sơ (trước khi bà V1 chết vào năm 2019) và lời khai tại vụ án trước đây (có tài liệu trong hồ sơ) trình bày: Bà V1 sử dụng thửa đất từ năm 1982, nguồn gốc mua từ bà Từ Thị Nhị, diện tích khoảng 5000m², đến năm 1992 thì đất được cấp sổ trắng, đến năm 1995 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà V1. Quá trình sử dụng, bà V1 có sang nhượng cho một số người (sang cho ông L 9m ngang, ông K1 10m ngang, vừa bán vừa chia cho con gái là bà Đ 7m ngang). Năm 1995, bà V1 họp gia đình và chia đất cho các con đối với phần đất còn lại, gồm: Chia cho bà Y 10m bề ngang, ông T 6m bề ngang (có văn bản thì khai chia 5m), ông V 5m bề ngang (mặt tiền đường DT741), phần còn lại là của bà V1. Khi chia đất cho các con thì chỉ thông báo miệng, chứ không lập văn bản và chưa tách sổ. Đến năm 1998 đổi sổ được cấp sổ đỏ đứng tên bà V1 còn lại diện tích 1659m² (trong đó gồm đất của bà V1, ông V và ông T); còn phần đất 10m chia cho bà Y thì bà Y cũng đã được cấp sổ riêng. Tài sản trên đất diện tích 1659m² thì năm 1995 bà V1 có xây 2 căn nhà, mục đích là ở 1 căn, còn 1 căn cho mướn, nhưng sau đó không còn người mướn nên bà V1 cho ông V ở một căn trên phần đất đã chia cho ông V, còn ông T năm 1995 cũng xây một căn nhà trên phần đất bà V1 chia cho ông T. Ông T và ông V vẫn ở trong các nhà trên từ năm 1995 cho đến nay. Năm 2010, do bà Y xây nhà trọ nên thiếu nợ nhiều, bà Y nói với bà V1 là cần tiền để làm ăn, cần vay vốn ngân

hàng nên nói bà V1 cho bà Y đứng tên trên Giấy CNQSD đất. Do đó, bà V1 có ra xã ký giấy tờ cho tặng toàn bộ diện tích đất cho bà Y. Thực tế phần đất trên có cả đất của bà V1, phần đất bà V1 đã cho ông V, ông T. Việc lập hợp đồng cho tặng bà Y toàn bộ diện tích 1659m² thì ông V và ông T không biết. Việc làm thủ tục tặng cho bà Y cụ thể thì năm 2010, con trai bà Y (Vũ Đăng K) chở bà V1 lên UBND xã Tân L để ký hợp đồng sang cho bà Y. Hợp đồng do bà Y soạn sẵn, bà V1 không đọc nên không rõ nội dung. Bà V1 có nói với bà Y là khi nào ông V, ông T có yêu cầu tách sổ thì bà Y phải tách cho ông T, ông V. Đối với nội dung khởi kiện của ông T, ông V thì bà V1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông V về việc bà V1 đã cho ông V 5m bề ngang, cho ông T 6m bề ngang mặt tiền đường DT741 vào năm 1995. Bà V1 đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V1 với bà Vũ Minh Y vào năm 2010. Đề nghị trả lại đất cho ông T, ông V đối với phần đất mà bà V1 đã cho họ. Phần đất còn lại thì sau này bà V1 sẽ cho các cháu, phần còn lại bà V1 sử dụng.

Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở khẳng định quyền sử dụng đất diện tích 1659m² nêu trên là thuộc quyền sử dụng chung của bà V1, ông V và ông T và việc tặng cho giữa bà V1 và bà Y thì ông Vũ Anh T, ông Vũ Minh V không biết và không ký hợp đồng. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2010 giữa bên cho là bà Tô Thị Kim V1, anh Vũ Đăng K và bên nhận là bà Vũ Minh Y, được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ xác nhận sang tên tại trang 4 cho bà Vũ Minh Y ngày 25/01/2010 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do đó, nguyên đơn ông T và ông V yêu cầu tuyên hủy đối hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2010; buộc bà Vũ Minh Y phải trả lại cho ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V quyền sử dụng đất mà ông T, ông V được bà V1 chia cho, là có phần có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên cần tuyên hợp đồng vô hiệu một phần là phù hợp.

Nhưng sau khi tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 thì bà Vũ Minh Y đã làm thủ tục và được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ xác nhận sang tên tại trang 4 cho bà Vũ Minh Y ngày 25/01/2010. Đến ngày 15/7/2010 và ngày 16/12/2010 bà Vũ Minh Y ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng K, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định.

Sau khi thế chấp vay vốn, do bà Y không trả được nợ nên bị Ngân hàng khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết bằng Quyết định số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016, phần quyết định tuyên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, trong đó có quyền sử dụng đất có diện tích 1659m² đang tranh chấp trong vụ án. Hiện nay Quyết định số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016 đang có hiệu lực pháp luật. Như vậy là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của

nguyên đơn ông V và ông T. Ngày 22/6/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã có báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm và ngày 26/4/2022 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước nhưng tại Quyết định tái thẩm số 01/2023/KDTM-TT ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận quyết định kháng nghị nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét đối với yêu cầu này của ông V, ông T.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Về nguyên tắc, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại xảy ra (Nếu có). Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất trong hợp đồng đã chuyển giao cho người thứ ba ngay tình là Ngân hàng K. Do đó, cần tuyên buộc bà Vũ Minh Y phải hoàn trả cho ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, tương ứng với kết quả định giá của Hội đồng định giá là phù hợp.

Xét phần đất mà ông Vũ Anh T được chia cho: Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của ông T thì ông T được bà V1 cho 6m bề ngang mặt tiền đường DT741, chiều dài hết đất, phù hợp với lời khai của bà Tô Thị Kim V1 và hiện trạng sử dụng. Qua kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ và kết luận định giá của Hội đồng định giá, cụ thể: Quyền sử dụng đất có diện tích là 383m² (có 88,7m² nằm trong hành lang lộ giới), có trị giá là 2.413.260.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 72,5m², có trị giá là 187.775.000 đồng; 01 nhà tiền chế diện tích 36m², có trị giá là 31.500.000 đồng. Tổng trị giá là 2.632.535.000 đồng.

Xét phần đất mà ông Vũ Minh V được chia cho: Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của ông V thì ông V được bà V1 cho 5m bề ngang mặt tiền đường DT741, phía sau rộng khoảng 20m, chiều dài hết đất, phù hợp với lời khai của bà Tô Thị Kim V1 và hiện trạng sử dụng. Qua kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ và kết luận định giá của Hội đồng định giá, cụ thể: Quyền sử dụng đất có diện tích là 994m² (có 114,3m² nằm trong hành lang lộ giới), có trị giá là 6.487.020.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 66,7m², có trị giá là 172.753.000 đồng; 01 nhà tiền chế diện tích 27m², có trị giá là 23.625.000 đồng. Tổng trị giá là 6.683.398.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận về việc tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 giữa bà Tô Thị Kim V1 và bà Vũ Minh Y là vô hiệu một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch giá theo quy định là 300.000 đồng. Cấp sơ thẩm chưa xem xét là có thiếu sót.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Sửa một phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án

nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đối với phần án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn bà Y là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Minh V, ông Vũ Anh T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Minh Y.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 106, 113, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 109, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 giữa bà Tô Thị Kim V1 và bà Vũ Minh Y, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.659m², tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ số 00423/QSDĐ/559/QĐ-UB, mang tên hộ bà Tô Thị Kim V1, đã sang trang 4 mang tên bà Vũ Minh Y ngày 25/01/2010 là vô hiệu một phần.

- Buộc bà Vũ Minh Y trả lại cho ông Vũ Anh T quyền sử dụng đất mà ông T được chia cho là 383m² (có 88,7m² nằm trong hành lang lộ giới), trả bằng tiền, có trị giá là 2.413.260.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 72,5m², có trị giá là 187.775.000 đồng; 01 nhà tiền chế diện tích 36m², có trị giá là 31.500.000 đồng. Tổng số tiền bà Vũ Minh Y phải trả cho ông Vũ Anh T là 2.632.535.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm ba hai triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

- Buộc bà Vũ Minh Y trả lại cho ông Vũ Minh V quyền sử dụng đất mà ông V được chia cho là 994m² (có 114,3m² nằm trong hành lang lộ giới), trả bằng

tiền, có trị giá là 6.487.020.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 66,7m², có trị giá là 172.753.000 đồng; 01 nhà tiền chế diện tích 27m², có trị giá là 23.625.000 đồng. Tổng số tiền bà Vũ Minh Y phải trả cho ông Vũ Minh V là 6.683.398.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm tám ba triệu, ba trăm chín tám ngàn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V, đối với bị đơn bà Tô Thị Kim V1 (Do bà V1 đã chết nên nguyên đơn xin rút yêu cầu).

3. Không xem xét, xử lý lại đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/7/2010 giữa bà Vũ Minh Y với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L do đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/QĐKDTM-ST ngày 04/4/2016 của TAND huyện Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả cho ông Vũ Anh T và ông Vũ Minh V số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), theo biên lai thu tiền số 0023760, quyển số 000476, ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Vũ Minh Y phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có ngạch giá là 117.315.933 đồng (Một trăm mười bảy triệu, ba trăm mười lăm ngàn, chín trăm ba ba đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch giá là 300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành, bên phải thi hành chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Vũ Minh Y không phải chịu.

Nguyên đơn ông Vũ Anh T, ông Vũ Minh V mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông T và ông V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005463 và 0005462 ngày 05/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo

