

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 59/2022/DS-PT

Ngày: 29-4-2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và chia quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyện

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Phạm Thành Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2021/TLST- DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và chia quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 196/TB-TA ngày 18/4/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị T, sinh năm 1940.

Địa chỉ: khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Võ Tuấn N, sinh năm 1963 (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021).

Địa chỉ: khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông Lưu Văn H, sinh năm 1963 (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2020).

Địa chỉ: khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn*: Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Trần Xuân P, sinh năm 1950 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021)

Địa chỉ: khu phố V, phường P, Tp. B, T. Đồng Nai

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

3.1. Ông Lưu Văn H, sinh năm 1963.

3.2. Bà Trương Thị B, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà B: Ông Võ Tuấn N, sinh năm 1963 (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021).

3.3. Bà Lê Thị Ánh H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: khu phố 3, phường A, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân P, sinh năm 1950 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021).

3.4. Ngân hàng TMCP An Bình (CN Đồng Nai – Phòng giao dịch L)

Trụ sở chính: 170 H, phường Đ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ Phòng giao dịch L: Quốc lộ 51A, tổ 15, khu U, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu X, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Anh Lưu Minh S, sinh năm 1995.

3.7. Chị Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1993.

3.8. Cháu Lưu Hoàng Gia T2, sinh năm 2018 (con S, chị D).

Người đại diện theo pháp luật của cháu T2: Anh Lưu Minh S và chị Nguyễn Thị Kim D.

Địa chỉ: khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Chị Lưu Thị Bích L, sinh năm 1996.

3.10. Chị Lưu Thị Thùy D, sinh năm 1997.

3.11. Anh Lưu Dương L, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân P, sinh năm 1950 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021).

3.12. Bà Đặng Thị Hồng S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 01, đường D, Phường N, Quận 1, TPHCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà S: Luật sư Nguyễn Thị Kim H2 – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường 30/4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1966

4.2. Bà Đặng Thị Hồng S, sinh năm 1976

(Ông N, ông P, bà S, Luật sư H2 có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Tuấn N trình bày:

Bà Phan Thị T được UBND huyện L công nhận quyền sử dụng đất diện tích 305,2m² thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 69, thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293061 ngày 31/12/2003. Ngày 06/7/2012, bà T đã lập tờ di chúc cho đất hai con là ông Lưu Văn H, ông Lưu Văn T1 có chứng thực của UBND thị trấn L, huyện L. Ông H được cho là 137,3m² (thực tế khoảng 150m²) và ông T1 là 167,9m².

Năm 2014, ông T1 nhờ bà T đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng vay vốn ngân hàng nhưng ông T1 đã lừa dối bà để bà ký vào hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 51, trong đó có phần diện tích đất mà bà đã cho ông H. Vợ chồng ông H đã ở chung với bà T từ năm 1990 tới nay và đã xây một căn nhà cấp 4 trên phần đất được tặng cho. Đến ngày 16/10/2014, vợ chồng ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 035301.

Quá trình công chứng, không ai nói với bà về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Tại Phòng công chứng, có mặt bà, vợ chồng ông T1 và một người phụ nữ của phòng công chứng, người này tên là gì thì bà không biết và không nhớ.

Sau khi biết được sự việc, bà T và ông H đã nhiều lần yêu cầu ông T1 làm thủ tục tách thửa cho ông H đối với phần đất được tặng cho nhưng ông T1 không thực hiện mà còn đi thế chấp để vay tiền của Ngân hàng và tìm người sang nhượng toàn bộ thửa đất. Vì vậy, ngày 02/6/2019, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/9/2014.

2/ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lưu Văn T1 với Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đồng Nai, Phòng giao dịch L.

3/ Công nhận cho ông T1 và ông H quyền sử dụng đất được bà tặng cho tương ứng với diện tích đất thực tế mà ông H, ông T1 đang sử dụng. Cụ thể:

Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5113/2020 ngày 11/8/2020 thì bà dành một phần đường đi giới hạn bởi các mốc (6, 7, 8, 9, 3', 6) có diện tích 10,8m² làm lối đi chung. Ông H được sử dụng diện tích đất giới hạn bởi các mốc (9, 3', 2', 2, 1, 12, 1', 9); ông T1 được sử dụng diện tích đất giới hạn bởi các mốc (6, 3', 2', 2, 3, 4, 5, 6).

Quá trình giải quyết vụ án, bà T được biết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T1 và Ngân hàng TMCP An Bình đã được giải quyết xong nên bà T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng thế chấp này.

- *Người đại diện theo đồng ủy quyền của bà Phan Thị T là ông Lưu Văn H thống nhất ý kiến trình bày của ông Võ Tuấn N và không có ý kiến gì bổ sung.*

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là bà Lê Thị Ánh H1, chị Lưu Thị Bích L, chị Lưu Thị Thùy D, anh Lưu Dương L là ông Trần Xuân P trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 69, thị trấn L là của ông Lưu Văn M (ông nội của ông T1) để lại, không có nguồn gốc của bà Phan Thị T. Khi ông N1 là cha của ông T1 qua đời, năm 1976 bà T lấy chồng khác, đất do ông Lưu Văn N1 (anh của ông N1) quản lý. Ông T1 là người chăm sóc ông N1 suốt 11 năm. Năm 1990, ông N1 qua đời, bà T về sống cùng với ông T1 vào năm 1991. Bởi vì tình mẹ con nên ông T1 đã đồng ý cho mẹ đăng ký thửa đất vào năm 2002, đến ngày 31/12/2003 bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/9/2014, bà T cùng vợ chồng ông T1 đã đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 69, thị trấn L, công chứng số 408/2014 do công chứng viên Trần Đình K ký. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Hai bên cam kết đối tượng hợp đồng là có thật. Hai bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Về căn cứ hợp đồng tặng cho là phù hợp theo Điều 457, 459 Bộ luật dân sự năm 2015. Người nhận tặng cho đã thực hiện các quyền của người nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Sau khi nhận tặng cho, ông Lưu Văn T1 cùng với bà Lê Thị Ánh H1 đã thực hiện các nghĩa vụ của người được nhận tặng cho tài sản và đã đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 035301 của Sở Tài nguyên và

môi trường tỉnh Đồng Nai. Kể từ ngày sử dụng đất đến nay, gia đình ông T1, bà H1 sử dụng và quản lý không vi phạm pháp luật về đất đai. Hơn nữa, việc tặng cho cũng là để trả lại quyền sử dụng đất theo ý nguyện và nguyện vọng trước khi qua đời của ông Lưu Văn N1.

Từ các lý do trên, vợ chồng ông T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, không đồng ý chia tài sản, chi phí tố tụng và án phí. Yêu cầu bà Phan Thị T rút đơn khởi kiện vì lý do thừa đất kể trên không liên quan đến bản thân bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H, bà Trương Thị B trình bày:

Ông Lưu Văn H là con của bà Phan Thị T và là anh ruột của ông Lưu Văn T1. Ông H đã ở trên đất tranh chấp từ nhỏ tới nay. Năm 1990, vợ chồng ông có xây căn nhà cấp 4 trên đất. Quá trình sinh sống, vợ chồng ông H cải tạo, tu sửa thêm nhiều lần nên diện tích căn nhà cấp 4 mới được lớn như hiện nay là 139,2m². Toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 69, thị trấn L đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293061 ngày 31/12/2003 mang tên bà Phan Thị T. Ngày 22/9/2014, bà T cùng vợ chồng ông T1 đã đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 69, thị trấn L, công chứng số 408/2014 do công chứng viên Trần Đình K ký. Việc bà T tặng cho quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà không biết. Sau này, vợ chồng ông bà chỉ biết vợ chồng ông T1 nhờ bà T ký tên để vợ chồng ông T1 vay tiền nhưng vợ chồng ông T1 lại lừa bà T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc tặng cho quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông bà vì vợ chồng ông bà đã xây nhà ở ổn định từ năm 1990 tới nay. Hơn nữa, năm 2012, bà T đã lập tờ di chúc cho đất hai con là ông Lưu Văn H, ông Lưu Văn T1 có chứng thực của UBND thị trấn L, huyện L. Ông H được cho là 137,3m² (thực tế khoảng 150m²) và ông T1 là 167,9m². Chính vì vậy, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Hiện, vợ chồng ông bà đã sử dụng diện tích đất ổn định. Nhà của vợ chồng ông bà và nhà của vợ chồng ông T1 đã phân định ranh giới rõ ràng nên ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, cho ông bà được sử dụng diện tích đất giới hạn bởi các mốc (9, 3', 2', 2, 1, 12, 1', 9); ông T1 được sử dụng diện tích đất giới hạn bởi các mốc (6, 3', 2, 3, 4, 5, 6) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5113/2020 ngày 11/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Nam cán bộ Ngân hàng TMCP An Bình (Chi nhánh Đồng Nai, Phòng giao dịch L) có văn bản nêu ý kiến:

Ngân hàng TMCP An Bình, chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch L có nhận được thông báo thụ lý và các giấy mời trong vụ án dân sự sơ thẩm số 308/2019/TLST-DS ngày 23/12/2019 về việc tranh chấp “yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” giữa

nguyên đơn bà Phan Thị T và bị đơn ông Lưu Văn T1 đối với tài sản tranh chấp là diện tích đất thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, hiện nay yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án không còn liên quan đến Ngân hàng An Bình và Ngân hàng An Bình cũng đã có thông báo về việc khách hàng tất toán xong khoản nợ từ tháng 5/2019 và giải chấp tài sản thế chấp liên quan đến thửa số 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng An Bình tham gia tố tụng trong vụ án và xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ, đối chất, xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngày 22/9/2014, bà Phan Thị T có yêu cầu Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với diện tích tặng cho là 305,2m².

Ngày 19/01/2015, 01/12/2017, ông Lưu Văn T1 và bà Lê Thị Ánh H1 có yêu cầu Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với diện tích là 305,2m².

Kèm theo bộ hồ sơ là các giấy tờ liên quan do bà T, ông T1, bà H1 cung cấp đều là bản chính.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, ký tên và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng S trình bày:

Vào ngày 23/7/2020, ông Lưu Văn T1, bà Lê Thị Ánh H1 có vay của bà số tiền 1,8 tỷ đồng mục đích để trả nợ người khác. Hai bên không thỏa thuận lãi suất cụ thể, khi nào ông T1, bà H1 bán được nhà thì mới trả tiền gốc, tiền lãi cho bà, còn lãi lúc trả hai bên sẽ thương lượng sau. Ông T1, bà H1 nói rằng chỉ vay của bà một thời gian ngắn thì sẽ trả lại ngay nên không thỏa thuận thời hạn cụ thể và cũng không cầm cố thế chấp gì. Bà đã giao cho vợ chồng ông T1 đủ 1,8 tỷ đồng vào cùng ngày, nhưng đến nay vợ chồng ông T1 vẫn chưa trả cho bà đồng nào.

Ngày 23/7/2020, bà và vợ chồng ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 305,2m² thuộc thửa số 51, tờ bản đồ 69 thị trấn L với giá 400.000.000đ. Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, số công chứng 5343/2020, quyển số 09/2020. Quyền sử dụng đất này ông T1, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 035301 ngày 16/10/2014. Bà cũng đã giao 400.000.000đ cho vợ chồng ông T1 ngày 23/7/2020.

Thực tế, bà cho vợ chồng ông T1 vay 1,4 tỷ đồng, còn 400.000.000đ là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu vợ chồng ông T1 trả cho bà 1,8 tỷ đồng thì bà và vợ chồng ông T1 sẽ làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/7/2020, còn nếu vợ chồng ông T1 không trả cho bà đủ 1,8 tỷ thì sẽ phải bàn giao lại nhà, đất cho bà với giá 400.000.000đ. Toàn bộ số tiền trên là tiền riêng của bà, không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện L sớm giải quyết vụ án để vợ chồng ông T1 sớm trả tiền cho bà. Bà không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ kiện này.

- *Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Minh S trình bày:*

Anh là con của ông Lưu Văn H, bà Trương Thị B và là cháu nội của bà Phan Thị T. Hiện anh đang sống trên căn nhà cấp 4 của ông H, bà B nằm trên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Anh được biết năm 2014, bà Phan Thị T đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Lưu Văn T1, bà Lê Thị Ánh H1 và hiện nay đang có tranh chấp. Anh xác định anh chỉ ở nhờ nhà của bố mẹ, không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập và quản lý nhà đất nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim D trình bày:*

Chị là vợ của anh Lưu Minh S. Căn nhà vợ chồng chị đang ở có diện tích khoảng 140m² là của cha mẹ chồng tên Lưu Văn H, Trương Thị B xây dựng đã lâu. Căn nhà và đất này không liên quan gì đến vợ chồng anh chị, vợ chồng anh chị không có công sức đóng góp gì. Do anh chị mới lập gia đình, chưa có chỗ ở nên ở nhờ của bố mẹ chồng. Việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T và ông Lưu Văn T1 như thế nào thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, chị không có ý kiến gì.

* *Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L:*

- Căn cứ Điều 122, 123, 388, 389, 465, 467, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 429, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Lưu Văn T1.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 51, tờ bản đồ số 69 Thị trấn L được ký kết ngày 22/9/2014 và được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (số công chứng 408/2014, quyển số 03/2014TP/CC-SCC/HĐTC) giữa bà Phan Thị T với ông Lưu Văn T1, bà Lê Thị Ánh H1.

Bà Phan Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Lưu Văn T1 về việc Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lưu Văn T1 với Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đồng Nai, Phòng giao dịch L.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Lưu Văn T1 về việc yêu cầu: Công nhận cho ông Lưu Văn T1 và ông Lưu Văn H quyền sử dụng đất được bà tặng cho tương ứng với diện tích đất thực tế mà ông H, T1 đang sử dụng.

4. Về chi phí tiến hành tố tụng: Ông Lưu Văn T1 phải trả cho bà Phan Thị T 31.935.206đ (ba mươi một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm lẻ sáu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Ngày 26/02/2021, ông Lưu Văn T1 kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

- Ngày 08/03/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng S kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, không toàn diện và không đầy đủ gây thiệt hại nặng nề cho bà.

** Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Luật sư H2 trình bày:*

Bà S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 51 tờ bản đồ số 69, thị trấn L. Hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, bà S kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tuy không liên quan đến bà S nhưng bà S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, ông T1 đã nhận tiền đầy đủ.

Theo đơn khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/9/2014, hủy hợp đồng thế chấp, công nhận cho ông T1 và ông H quyền sử dụng đất đúng với diện tích hai ông đang sử dụng. Sau đó, Tòa án nhân dân huyện L đã thụ lý vụ án. Bà S đã nhận Thông báo thụ lý. Căn cứ biên bản hòa giải ngày 06/10/2020 các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngày 09/12/2020 Tòa án

mở phiên hòa giải, tại biên bản này thể hiện nội dung khởi kiện của bà T như tại đơn khởi kiện trong đó có nội dung công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông T1 sử dụng thực tế, bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đại diện nguyên đơn xác định rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông T1.

Bản án sơ thẩm đình chỉ 02 yêu cầu khởi kiện của bà T là vi phạm bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn số 01/2017 của TAND tối cao. Tại đơn khởi kiện bà T đã yêu cầu chia quyền sử dụng đất, Tòa án đã thụ lý nhưng tại phiên tòa ông N rút yêu cầu và Tòa án đình chỉ là không đúng.

Khi giải quyết vụ án dân sự về hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả thì Tòa án phải giải thích về việc giải quyết hậu quả và được lập thành văn bản. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích cho các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, bà S nghĩ rằng Tòa án sẽ giải quyết hậu quả hợp đồng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm sẽ không thi hành án được do trên đất tranh chấp có căn nhà của ông H và ông T1, việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà T là người lớn tuổi không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các người con. Khả năng bà T sẽ đòi lại quyền sử dụng đất và sẽ tranh chấp về sau. Do đó, Tòa án tuyên trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là vi phạm quy định của pháp luật. Bà T không sử dụng thửa đất này.

Trong hồ sơ vụ án thể hiện Đại diện Viện kiểm sát cấp sơ thẩm cũng cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện do hợp đồng tặng cho đã được công chứng theo đúng trình tự pháp luật, bà T đã có ý chí thực hiện việc tặng cho. Bà T cho rằng bà S không có liên quan đến nội dung tranh chấp nhưng năm 2012 bà T đã lập di chúc chia tài sản cho 02 người con. Căn cứ hợp đồng vay năm 2015, hợp đồng tín dụng năm 2015 và 2017 thể hiện rõ Ngân hàng đã xác minh theo tình trạng nhà đất năm 2015. Như vậy bà T từ 2015 phải biết quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Do đó, đã hết thời hiệu khởi kiện.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Ông T1, bà S kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Xét kháng cáo:

Về thời hiệu giải quyết vụ án: Ngày 09/12/2019 bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông T1, bà H1 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu. Bà T cho rằng từ 2014 đến 2017 bà T chỉ ký giấy tờ cho ông T1 vay tiền Ngân hàng, đến khi ông T1 có mâu thuẫn với ông H bà mới biết có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và sau đó bà T nộp đơn yêu cầu hòa giải đến UBND xã. Thực tế sau khi ký hợp đồng tặng cho ông T1 không nhận bàn giao đất, không thông báo cho ông H biết nên lời trình bày của bà T là có căn cứ, cấp sơ thẩm xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện là đúng quy định.

Ông T1 cho rằng nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Mâu để lại cho ông N1, ông T1 có quyền nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Tuy nhiên xét thấy khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thể hiện nguồn gốc đất được bà T tặng cho và ông T1 lại đồng ý với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng tặng cho đang được thụ lý giải quyết bằng 01 vụ án, đồng thời việc nhận chuyển nhượng của bà S là không ngay tình.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các nội dung khác các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ.

Tại cấp phúc thẩm, ông bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Lưu Văn H, Lưu Minh S, Nguyễn Thị Kim D, Văn phòng công chứng số 4, có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của ông Lưu Văn T1 và bà Đặng Thị Hồng S trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Lưu Văn T1:

Ông T1 cho rằng bản án không khách quan, không đúng thực tế, chưa làm rõ nguồn gốc đất. Thời hiệu khởi kiện đã hết. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được bà T ký tự nguyện và hiểu rõ nội dung. Xét thấy: Chứng cứ Thu thập thể hiện: Bà T là người đứng tên đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Ông Lưu Văn T1 cho rằng, nguồn gốc đất là của ông nội ông là Lưu Văn M để lại và đã được thoả thuận giao lại cho ông Lưu Văn N1 từ năm 1975. Ông T1 là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng ông N1 nên là người được thừa kế đất từ ông N1. Tuy nhiên, ông T1 cũng thừa nhận mẹ ông là bà Lưu Thị T và ông Lưu Văn H về ở trên đất từ năm 1990. Ông H và bà T đã làm nhà ở trên đất từ 1990. Hiện trạng sử dụng đất và xây dựng nhà của ông T1 và ông H còn có bức tường dài 3,5m, cao 0,8m (phía trên rào lưới B40) để ngăn cách. Như vậy, thực tế quá trình sử dụng đất, do ông H và ông T1 sử dụng đã tự chia tách biệt rõ ràng bằng các công trình xây dựng và bức tường ngăn. Điều này phù hợp với việc Ngày 06/7/2012, bà Phan Thị T đã lập tờ di chúc trước sự chứng kiến của ông Lưu Văn H, ông Lưu Văn T1, cho ông H diện tích 137,3m² (thực tế khoảng 150m²) và cho ông T1 diện tích 167,9m². Di chúc đã được chứng thực tại UBND thị trấn L, huyện L.

Như vậy, có cơ sở khẳng định, ông T1 đã để mẹ ông là bà T đăng ký kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất và đứng ra chia đất ông T1, ông H sử dụng như hiện trạng. Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng, ông T1 không cung cấp được cam kết thoả thuận nào về việc bà T chỉ đại diện đứng tên đất thay ông T1 và cũng không đủ cơ sở xác định việc bà T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thực tế là trả lại quyền sử dụng đất cho ông T1.

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà Phan Thị T ký tặng cho quyền sử dụng đất với ông Lưu Văn T1 xét thấy: Các đương sự đều cho rằng hợp đồng được ký là tự nguyện, bà T hoàn toàn minh mẫn khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, chính ông T1 có lời khai khẳng định: Năm 2008, vợ chồng ông vay tiền ngân hàng, bà T là người thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bảo lãnh cho vợ chồng ông vay tiền. Năm 2012, vợ chồng ông muốn vay lại khoản mới nhưng ngân hàng nói bà T lớn tuổi rồi không vay được ... do đó vợ chồng ông nói “má già rồi , không có tuổi cho vay nữa, ... nên phải chuyển hượng lại cho tôi để tôi vay vốn làm ăn” BL 228, 229 . Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông T1 mặc dù được công chứng chứng thực lập ngày 22/9/2014. Theo quy định của pháp luật và có sự tự nguyện của các bên tham gia nhưng chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho thoả thuận: để vợ chồng ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích dễ dàng thế chấp vay tiền Ngân hàng. Như hợp đồng giả tạo theo quy định tại Điều 129, và khoản 2 của Điều 136 Bộ Luật dân sự năm 2005 thì không hạn chế thời hiệu khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của bà T chưa hết thời hiệu là có căn cứ. Mặt khác, bà T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lưu Văn T1 và bà Lê Thị Ánh H1 trong khi trên đất tồn tại nhà cửa, công trình của ông Lưu Văn H và bà Trương Thị B được xây dựng nhưng không có kiến của họ là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của

ông H bà B nên hợp đồng vi phạm Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 nên cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đất có nguồn gốc của ông N1, ông N1 chết không có vợ con và ông T1 là người trực tiếp chăm sóc ông N1 trước khi chết nên ông T1 là người có quyền sử dụng đất và cho rằng đất không phải của bà T tuy nhiên lại đồng ý với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1, đồng ý với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 và bà H1 là có sự mâu thuẫn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2020 ông T1 có đơn yêu cầu phản tố, trong cùng ngày 07/9/2020 Tòa án nhân dân huyện L đã ban hành Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 840/TB-TA, tại Thông báo trên đã ghi rõ “Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo trả lại đơn khởi kiện, người khởi kiện có quyền khiếu nại” nhưng ông T1 không khiếu nại, do đó việc trả lại đơn phản tố của ông T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung kháng cáo của bà Đặng Thị Hồng S xét thấy:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, từ khi thụ lý sơ thẩm vụ án đến khi tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tiến hành xét xử sơ thẩm bà Đặng Thị Hồng S không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ngày 02/6/2019 bà T nộp đơn khởi kiện tranh chấp đối với ông Lưu Văn T1, yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/9/2014. Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/9/2014 bên nhận tặng cho là ông Lưu Văn T1 và bà Lê Thị Ánh H1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T1 là bị đơn, bà H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện vụ án: Vụ án còn thời hiệu khởi kiện như đã phân tích ở trên.

Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng S với ông T1, bà H1:

Ngày 23/7/2020 vợ chồng ông T1 bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S đối với thửa 51 tờ bản đồ số 69 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Tại cấp sơ thẩm, bà S trình bày thực tế số tiền nhận chuyển nhượng là 400.000.000đ và số tiền cho ông T1 vay là 1.400.000.000đ.

Như vậy, việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ việc ông T1, bà H1 vay tiền của bà S. Mặc dù hợp đồng được công chứng chứng thực theo quy định, tuy nhiên qua tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể

hiện bà S chưa nhận bàn giao quyền sử dụng đất, thực tế trên diện tích thửa 51 bà T1 và ông H đang quản lý sử dụng từ những năm 1990.

Do đó, trong trường hợp bà S có yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về việc vay tài sản sẽ được giải quyết bằng 1 vụ án khác.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà S.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà T được chấp nhận nên ông T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Về quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn T1, không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Hồng S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

- Căn cứ các Điều 26, 39, Điều 147, 148 ; Điều 157, 165, 227, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 122, 123, 388, 389, 465, 467, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 429, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Lưu Văn T1.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L được ký kết ngày 22/9/2014 và được công chứng tại Phòng công chứng số

4 tỉnh Đồng Nai (số công chứng 408/2014, quyển số 03/2014TP/CC-SCC/HĐTC) giữa bà Phan Thị T với ông Lưu Văn T1, bà Lê Thị Ánh H1.

Bà Phan Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 51, tờ bản đồ số 69 thị trấn L theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Lưu Văn T1 về việc Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lưu Văn T1 với Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đồng Nai, Phòng giao dịch L.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Lưu Văn T1 về việc yêu cầu: Công nhận cho ông Lưu Văn T1 và ông Lưu Văn H quyền sử dụng đất được bà tặng cho tương ứng với diện tích đất thực tế mà ông H, T1 đang sử dụng.

4. Về chi phí tiền hành tố tụng: Ông Lưu Văn T1 phải hoàn trả cho bà Phan Thị T 31.935.206đ (*ba mươi một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm lẻ sáu đồng*).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lưu Văn T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005370 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Bà Đặng Thị Hồng S phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005422 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Hồng Luyện