

Bản án số: 219/2024/DS-PT

Ngày 22 – 4 – 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
QSD đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận
QSD đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh.

Ông Ngô Đức Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1033/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị K, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà K: Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1999; địa chỉ: Số A đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành H, Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số A đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Trần Thanh Đ1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Ông Trần Văn H1; địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị Đ2; địa chỉ: Số E, D, khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị X; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.4. Ông Trần Thanh T (tên gọi khác Trần Văn T1); địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.5. Bà Trần Thị T2; địa chỉ: Moukaritie H 04220 K (Phần Lan)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2: Bà Trần Thị K, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

3.6. Bà Trần Thị P; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.7. Ngân hàng N; Trụ sở: 02 đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T3, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đoàn Văn L, Giám đốc A2 chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang – Phòng G; địa chỉ: F, ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

- Ông Nguyễn Minh A, Cán bộ pháp chế A2 chi nhánh tỉnh H; địa chỉ: B đường V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

3.8. Chị Lê Thị Kim H2, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H2: Ông Trần Văn S, Luật sư thuộc Công ty L2, Đoàn Luật sư thành phố C; địa chỉ: Số B, đường số D, KDC C - H, K, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.9. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.10. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (xin vắng mặt).

3.11. Bà Trần Thị T4 (tên khác Suominen Thi T5), sinh năm 1968; địa chỉ: K, B P, K, Phần Lan (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị K, sinh năm 1973, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Trần Thị K trình bày:

Cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn C (chết ngày 21/6/2019), cụ Phạm Thị B (chết ngày 25/3/2019), có 07 người con, gồm: bà Trần Thị X, ông Trần Thanh T (tên gọi khác: Trần Văn T1), ông Trần Văn H1, bà Trần Thị K, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị Đ2 và bà Trần Thị T4 (tên khác là Suominen Thi T5). Năm 2007, bà cùng với cụ B, bà P và bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị P1 diện tích 547m² gồm cả đất thổ cư và đất LNK. Ngày 29/02/2008, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho hộ cụ B gồm: thửa 744, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m² đất ở tại nông thôn, GCNQSD đất số H-00545; thửa 745, tờ bản đồ số 12, diện tích 247m² đất trồng cây lâu năm, GCNQSD đất số H-00544.

Đến ngày 03/7/2014, mẹ bà đã tặng cho quyền sử dụng đất cho cháu nội là Trần Thanh Đ1 (con của ông Trần Thanh T và bà Lê Thị H3). Việc tặng cho quyền sử dụng đất của mẹ bà không có sự đồng ý của bà. Anh Đ1 đã giả mạo chữ ký của cha mẹ bà, chữ ký của bà và các em của bà. Bà Trần Thị T2 đã đi định cư ở Phần Lan từ lâu nên không thể ký hợp đồng tặng cho. Nay bà nhận thấy quyền và lợi ích của bà bị xâm phạm, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa cụ B với anh Đ1; hủy các GCNQSD đất đã cấp cho anh Đ1 đối với các thửa 744, 745; yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Tại đơn ngày 15/12/2020, bà Trần Thị K xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về chia thừa kế đối với các thửa đất nêu trên.

Bị đơn là anh Trần Thanh Đ1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai tại hồ sơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T6 và bà Lê Thị H3 trình bày:

Ông bà là cha mẹ của anh Trần Thanh Đ1, hiện đang ở trên phần đất tranh chấp. Nhà đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông T6 tạo lập nên. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với anh Đ1 ông bà không biết. Nay bà Trần Thị K khởi kiện anh Đ1, ông bà yêu cầu Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ2 trình bày:

Bà là con ruột của cụ Trần Văn C1 và cụ Phạm Thị B. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K. Đối với tài sản đang tranh chấp, bà không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H1 trình bày:

Ông là con ruột của cụ Trần Văn C1 và cụ Phạm Thị B, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K. Đối với tài sản đang tranh chấp, ông không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị P trình bày:

Bà là con ruột của cụ Trần Văn C1 và cụ Phạm Thị B. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K. Đối với tài sản đang tranh chấp, bà không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị X trình bày:

Bà là con ruột của cụ Trần Văn C1 và cụ Phạm Thị B. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K. Đối với tài sản đang tranh chấp, bà không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N (A2) trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201902163 ngày 17/5/2019 giữa A2 - Chi nhánh C, Hậu Giang – Phòng G với anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2, thì A2 cho anh Đ1, chị H2 vay tiền gốc 350.000.000 đồng; mục đích vay để kinh doanh phân bón, vật tư nông nghiệp; lãi suất 9%/năm; thời hạn vay 12 tháng, trả lãi tiền vay theo định kỳ 03 tháng/lần; trả nợ cuối cùng vào ngày 20/02/2021. Để đảm bảo cho khoản nợ vay, anh Đ1 và chị H2 có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất có tổng diện tích 547m², theo Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201400739/HĐTC, ngày 18/8/2014. Sau khi vay, anh Đ1 và chị H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trên nên A2 đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn. Tổng số tiền nợ gốc và lãi (trong hạn và quá hạn) anh Đ1 và chị H2 nợ A2 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/9/2023) là 482.688.365 đồng.

A2 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang buộc anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2 có nghĩa vụ trả nợ cho A2 số tiền trên và lãi phát sinh kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán hết nợ. Nếu anh Đ1 và chị H2 không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201400739/HĐTC, ngày 18/8/2014, để A2 thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Kim H2 trình bày:

Chị và anh Trần Thanh Đ1 đã ly hôn vào năm 2020, nhưng chưa giải quyết về tài sản chung và nợ chung. Nay A2 khởi kiện yêu cầu chị và anh Đ1 trả khoản nợ vay (gốc và lãi), chị không có khả năng trả nợ nên yêu cầu A2 xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T2 ủy quyền cho bà Trần Thị K trình bày:

Năm 2007, bà Trần Thị T2 có gửi tiền về Việt Nam cho mẹ là cụ Phạm Thị B cùng các em là bà Trần Thị K, bà Trần Thị P để mua đất của bà Đinh Thị P1 và ông Trần Văn B1 đối với các thửa 744, 745. Sau đó, bà T2, bà K và bà P bỏ tiền ra xây dựng căn nhà cấp 4 để ở, đồng ý để cho cụ B đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên vào ngày 29/02/2008. Cụ B chết không để lại di chúc, gia đình họp mặt để phân chia di sản thừa kế của cụ B thì phát hiện có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa cụ B với anh Trần Thanh Đ1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này không có sự đồng ý của bà T2 nên bà T2 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này; hủy các GCNQSD đất cấp cho anh Đ1 đối với các thửa đất trên; hủy hợp đồng thế chấp giữa A2 với anh Đ1; buộc A2 trả lại cho bà T2 02 GCNQSD đất mang tên hộ cụ Phạm Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T4 trình bày:

Bà định cư và có quốc tịch Phần Lan. Bà không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì trong vụ án nên từ chối tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của Ủy ban nhân dân huyện P trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSD đất cho hộ cụ Phạm Thị B là không đúng đối tượng, vì theo hồ sơ gốc, cụ B đứng tên cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị P1. Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, sai sót này của cơ quan cấp GCNQSD đất có thể được đính chính lại, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất. Việc cụ B đứng tên cá nhân để tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị B với anh Trần Thanh Đ1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa số 744 và 745 đã được điều chỉnh trang tư cho anh Trần Thanh Đ1.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K đã rút.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N.

Buộc bị đơn là anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền 482.688.356 đồng (bốn trăm tám mươi hai triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).

Anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2 phải tiếp tục chịu lãi trong hạn, quá hạn, phí chậm trả lãi kể từ ngày 06/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng số 7005-LAV- 201902163 ngày 17/5/2019.

4. Trường hợp anh Đ1 và chị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án bao gồm các tài sản sau: hai thửa đất số 744, 745, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00545 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00544 cùng ngày 29/02/2008.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 18/9/2023, nguyên đơn là bà Trần Thị K kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận, cụ B là người già, không có khả năng lao động; tài sản cụ B đứng tên là do các con đóng góp mua chung nên đây là tài sản chung của cụ B, bà K, bà P và bà T2. Tài sản tranh chấp đứng tên hộ gia đình cụ B nên việc một mình cụ B tặng cho anh Đ1 là không đúng quy định của pháp luật. Trên đất tranh chấp có nhà và các tài sản khác của cụ B và những người khác nên việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà không xử lý tài sản trên đất là không thi hành án được. Do đó, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị Kim H2 phát biểu tranh luận, tại phiên tòa phúc thẩm, bà K thừa nhận việc cấp quyền sử dụng đất tranh chấp cho hộ gia đình là không đúng mà là tài sản chung của cụ B, bà K, bà P và bà T2, nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ xác định có việc bỏ tiền ra mua chung tài sản tranh chấp, trong khi đó, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho cá nhân cụ B. Do đó, việc cụ B tặng cho anh Đ1 tài sản tranh chấp là hợp pháp. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của A2 phát biểu tranh luận, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không thể hiện có thế chấp tài sản trên đất nên việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật về thế chấp tài sản. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 thể hiện bên nhận chuyển nhượng là cá nhân cụ B. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp có ý kiến thừa nhận việc ghi tên chủ thể hộ gia đình là sai sót mà chỉ cấp cho cá nhân cụ B. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp giữa cụ B với anh Đ1 là đúng quy định của pháp luật. Các bên không tranh chấp tài sản trên đất nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa A2 với anh Đ1 là đúng quy định của pháp luật về thế chấp tài sản. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn Kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị K làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1] Bà Trần Thị K cho rằng, diện tích đất 547m² (thửa 744 và 745, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang) do bà cùng với cụ Phạm Thị B, bà Trần Thị P và bà Trần Thị T2 nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị P1 vào năm 2007 và được cấp GCNQSD đất số H-00545 ngày 29/02/2008 cho hộ của cụ B gồm 04 thành viên nêu trên. Tuy nhiên, theo hồ sơ lưu trữ về việc cấp GCNQSD đất cho cụ B đối với các thửa đất trên thể hiện cụ B đứng tên cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P1. Quá trình giải quyết vụ án, bà K, với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2, khai bà T2 gửi tiền từ nước ngoài về Việt Nam cho mẹ (cụ B) và các em (bà K và bà P) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị P1, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà K lại khai, nguồn tiền dùng để nhận chuyển nhượng đất tranh chấp là do bán đất là tài sản chung của các chị em. Lời khai của bà K là không thống nhất về nguồn tiền dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp. Ngoài những lời khai này, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh có việc bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng chung với cụ B. Do đó, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện P thừa nhận có sai sót trong việc cấp GCNQSD đất cho “hộ” cụ B là có cơ sở để chấp nhận. Như vậy, các thửa đất 744 và 745 là tài sản riêng của cụ B chứ không phải là tài sản chung với người khác hay tài sản của hộ gia đình.

[2.2] Ngày 03/7/2014, cụ B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nội dung, tặng cho anh Trần Thanh Đ1 (là cháu nội của cụ B) các thửa đất trên. Hợp đồng này có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật nên đã có hiệu lực (theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167, khoản 1, 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013). Bà K cho rằng, bà và bà P, bà T2 không ký tên vào hợp đồng tặng cho nêu trên (kết luận giám định xác định không phải chữ ký của bà

K, bà P và bà T2 trong hợp đồng tặng cho), nhưng điều này không có ý nghĩa trong việc xác định tính có hiệu lực của hợp đồng tặng cho vì những người này không có quyền định đoạt đối với tài sản mà cụ B tặng cho anh Đ1. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với anh Đ1, hủy các GCNQSD đất cấp cho anh Đ1 đối với các thửa đất 744 và 745 là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng N (gọi tắt là A2):

[3.1] Theo Hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201902163 ngày 17/5/2019, thì A2 cho vợ chồng anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2 vay 350.000.000 đồng. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng các thửa đất 744 và 745. Do anh Đ1, chị H2 không trả được nợ khi đến hạn nên A1 yêu cầu Tòa án buộc anh Đ1, chị H2 trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận; trường hợp anh Đ1, chị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Đ1, chị H2 không kháng cáo về khoản nợ phải trả cho A2 và việc xử lý tài sản thế chấp nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3.3] Đối với kháng cáo của Nguyên đơn về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (các thửa 744 và 745) giữa anh Đ1, chị H2 với A2, thấy rằng mặc dù trên đất có tồn tại căn nhà của cụ B và các tài sản khác không thuộc đối tượng thế chấp, nhưng theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng thế chấp trên vẫn có hiệu lực pháp luật. Trường hợp có tranh chấp về căn nhà và các tài sản khác trên đất sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của Nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Nguyên đơn không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị Kiều . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng: Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1, 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị K về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị B và anh Trần Thanh Đ1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa 744, 745 đã điều chỉnh trang tư cho anh Trần Thanh Đ1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N.

Buộc anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền 482.688.356 đồng (bốn trăm tám mươi hai triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).

Anh Trần Thanh Đ1 và chị Lê Thị Kim H2 phải tiếp tục chịu lãi trong hạn, quá hạn, phí chậm trả lãi kể từ ngày 06/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201902163 ngày 17/5/2019.

Trường hợp anh Đ1, chị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp (hai thửa đất số 744, 745, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00545 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00544 cùng ngày 29/02/2008) để đảm bảo thi hành án.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị K phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000055 ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Bà K đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP, HSVA, NTV.

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

Trần Ngọc Tuấn