TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:154/2024/DS-PT Ngày: 18/3/2024 V/v tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ, chia thừa kế theo pháp luật và hợp đồng vay tài sản".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải.**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Việt Trung;**

Ông **Trương Vĩnh Hữu.**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 12 và 18 tháng 3 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ, chia thừa kế theo pháp luật và hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 380/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Văn M, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị U, sinh năm 1964; (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2023) (BL 264) (có mặt)

Địa chỉ: Số H, N, khu phố D, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Trần Thanh B, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Địa diện theo ủy quyền: Anh Trần Thanh H, sinh năm 1993; (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2023) (BL 37) (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Trần Thanh B: Luật sư Mai Long Đ – Văn phòng L1 - Thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai. (BL 79) (có mặt)

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

3.1. Trần Thanh H, sinh năm 1993; (có mặt)

HKTT: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số A, khu phố L, xã D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Trần Thanh B, sinh năm 1971; (vắng mặt)

3.3. Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Nguyễn Hoàng An K, sinh năm 1996; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Khóm C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ngân hàng TMCP N1.

Địa chỉ: Số A, Trần Quang K1, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Phạm Quang D1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Thành N – Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1.

Người được ủy quyền lại: Ngô Hạnh T- Trưởng phòng và Nguyễn Duy T1- Cán bộ tín dụng (Theo giấy ủy quyền ngày 19.7.2023). (có mặt)

3.6. Trần Thị Kim T2, sinh năm 1967; (có mặt)

3.7. Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1990; (có mặt)

3.8. Trần Thị Như H1, sinh năm 1996; (có mặt)

3.9. Trần Văn H2, sinh năm 1966; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thanh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1.

5. Kháng nghị: VKSND huyện G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn anh M trình bày:

Cha mẹ anh là bà Võ Thị M1, sinh năm 1948, mất năm 2020 và ông Trần Văn C, sinh năm 1944, mất năm 2019. Ông bà chung sống có 03 người con gồm: Trần Văn H2, Trần Văn M và Trần Thanh B.

Khi còn sống ông C, bà M1 có tạo lập thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện

tích 3.434,8m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/11/2012 cho ông C đứng tên, đất tại ấp H, xã L, huyện G, Tiền Giang hiện do anh trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc thửa đất do ông bà nội để lại cho cha mẹ anh, khi cha mẹ còn sống thì cha mẹ và anh cùng nhau quản lý, sử dụng. Năm 1990, cha mẹ anh có tặng cho anh diện tích khoảng 140m^2 cất nhà ở, 04 liếp đất và 02 cái ao để sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Anh đã cất một ngôi nhà trên đất và sử dụng đến nay. Ngoài ra trên thửa đất có căn nhà của cha mẹ anh cất năm 2016.

Trước đây, em anh là Trần Thanh B sống chung với cha mẹ đến năm 2006 thì đi Đồng Nai làm ăn. Năm 2019 cha mất thì anh B có về nhà được vài tháng thì bỏ đi luôn cho đến nay. Anh và anh H2 là người trực tiếp chăm sóc cha mẹ già và anh là người giữ gìn, bảo quản thửa đất do cha mẹ già yếu. Ngày 03/3/2016 do anh B có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên cha mẹ anh có lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên để anh B đứng tên, do đó anh không thỏa thuận được việc phân chia tài sản của cha mẹ anh để lại.

Nay, anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000200, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2 ngày 03/3/2016 giữa bên tặng cho ông Trần Văn C, và Võ Thị M1 với bên được tặng cho anh Trần Thanh B đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.434,8m^2 (loại đất ở, trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/11/2012 cho ông Trần Văn C đứng tên đã chỉnh lý tại mục IV cho Trần Thanh B ngày 28/3/2016, đất tại ấp H, xã L, huyện G, Tiền Giang .

Yêu cầu công nhận diện tích đo đạc thực tế là 1.591,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 39, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/11/2012 cho ông C đứng tên thuộc quyền sử dụng đất của anh và yêu cầu chia di sản thừa kế do cha mẹ chết để lại gồm: Ngôi nhà và một phần diện tích 1.865,3m^2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3. Anh yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi bà nghĩa vụ liên quan anh H trình bày:

Anh là con của ông B, là người được ông B ủy quyền. Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho Trần Văn C, Võ Thị M1 và bên được tặng cho Trần Thanh B ngày 03/3/2016 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất. Hồ sơ được Công chứng và đăng ký tại cơ quan nhà nước theo đúng thủ tục quy định. Đối với thửa đất 39, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.434,8m^2 do ông C, bà M1 đứng tên người sử dụng hoàn toàn đủ điều kiện để thực hiện giao dịch tặng cho vì đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, quá trình làm thủ tục tặng cho và sang

tên cho ông B cũng không có ai tranh chấp, ngay cả ông M cũng không có ý kiến gì cho nên việc ông M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho để chia lại phần đất 3.434,8m^2 theo diện di sản thừa kế là không có cơ sở.

Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3 có căn nhà cấp 4 được xây dựng từ lúc vợ chồng ông C còn sống, hiện do ông M đang ở, chiếm hữu không chịu rời đi để trả lại quyền sử dụng đất cho ông B. Sỡ dĩ ông M đang sinh sống tại căn nhà cấp 4 này là vì trước đây khi chưa phân chia tài sản cho các con, gia đình vẫn để cho ông M tạm sinh sống, vì vậy, ông M dựa trên tình trạng đang sử dụng căn nhà cấp 4 nói trên để yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 1.500m^2 cùng với quyền sở hữu căn nhà là hoàn toàn vô lý. Phần đất tranh chấp ông B không có quản lý, sử dụng hay canh tác gì trên đất và hiện nay phần đất này đang thế chấp vay Ngân hàng V phòng giao dịch Thống Nhất với số tiền vay là 1.500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì anh thống nhất có vay và còn dư nợ như Ngân hàng khởi kiện. Tuy nhiên, do số tiền vay phát sinh trước khi tranh chấp này nên Ngân hàng có thể cho thời gian để trả nợ nếu không thì anh cũng đồng ý trả nợ theo yêu cầu Ngân hàng.

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Ông H, bà An K có ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0422TNDD.01/HĐTD ngày 22/4/2022 và hợp đồng cho vay từng lần trung hạn số 0422TNDD.01/HĐTD ngày 22/4/2022 với Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1. Ngân hàng đồng ý cấp cho ông H, bà K tổng số tiền vay 1.510.000.000 đồng, bao gồm khoản vay 1.000.000.000 đồng với mục đích bổ sung vốn kinh doanh nông sản và khoản vay 510.000.000 đồng phục vụ nhu cầu đời sống. Thời hạn đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng là 06 tháng theo từng lần nhận nợ và khoản vay 510.000.000 đồng là 120 tháng.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho khách hàng theo hợp đồng tín dụng số 0422 TNDD.01/HĐTD số tiền 1.000.000.000 đồng tại các giấy nhận nợ số 01 ngày 25/4/2022, ngày trả nợ 25/10/2022; giấy nhận nợ số 02 ngày 25/10/2022, ngày trả nợ 24/04/2023; theo hợp đồng tín dụng số 0422TNDD.01/HĐTD số tiền 510.000.000đồng tại giấy nhận nợ số 01 ngày 25/4/2022, ngày trả nợ 26/4/2023, lãi suất của các khoản vay theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng, ông H, bà K có nghĩa vụ thanh toán một phần tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 25/4/2022 đến tháng 03/2023, ông H thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng. Tuy nhiên từ ngày 25/4/2023 đến nay Ngân hàng không nhận được đủ số tiền trả nợ hàng tháng từ ông H, bà K.

Tháng 02/2023 ông H có phát sinh nợ nhóm 2 tại Ngân hàng V1 do chậm thanh toán thẻ tín dụng nên tại biên bản làm việc ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng và ông H, Ngân hàng yêu cầu ông H thu xếp trả đúng hạn các khoản nợ tại tất cả các Ngân hàng để quay về nhóm nợ đủ tiêu chuẩn và ông H đồng ý cam kết. Tính đến ngày 19/7/2023, dư nợ của khách hàng là 1.465.303.070 đồng.

Để đảm bảo khoản vay của ông H, bà K theo các hợp đồng nêu trên thì ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị Ngọc D (là cha mẹ của ông H) đã ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 123/2022/VCB.TM ngày 22/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 002957, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10609 cấp ngày 18/02/2020.

Nay, Ngân hàng yêu cầu ông H, bà K trả số tiền gồm gốc và lãi là 1.465.303.070 đồng khi án có hiệu lực pháp luật và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả hoàn tất nợ, nếu không thực hiện trả nợ theo thời gian trên thì tài sản thế chấp được xử lý để thu hồi nợ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, chị Nguyễn Hoàng An K vắng mặt, mặc dù được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của của ông M và Ngân hàng.

* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị T2 trình bày:

Chị là vợ của anh M, là nguyên đơn trong vụ kiện. Anh chị kết hôn từ năm 1989 đến năm 1990 thì cha mẹ chồng có cho cất nhà ở riêng trên thửa đất đang tranh chấp cho đến nay và anh chị có 02 đứa con chung. Nay, chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh M.

* Theo bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị L, chị H1 cùng trình bày: Hai chị là con của ông M, từ nhỏ đến lớn hai chị sống chung với cha mẹ. Nay, hai chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha là ông M.

* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải anh H2 trình bày:

Cha mẹ anh có ba người con gồm: Trần Văn H2, Trần Văn M và Trần Thanh B, cha mẹ chết không để lại di chúc. Khoảng năm 1990, anh M cưới vợ và ra ở riêng. Cha mẹ anh có cho anh M một phần đất để cất nhà, sinh sống, phạm vi đất là 04 liếp đất và 02 cái ao. Trần Thanh B trước đó sống chung với cha mẹ đến năm 1996 thì đi Đồng Nai làm ăn, thỉnh thoảng về thăm nhà. Năm 2019 cha anh mất, anh B có về nhà được vài tháng sau đó bỏ đi luôn cho đến nay.

Lúc còn sống, cha anh có nói tách bộ cho anh M nhưng sau đó cha mất đột ngột nên không thực hiện được, sau đó mẹ mất, anh gọi điện kêu B về để chuyển quyền sử dụng đất cho M nhưng B không về. Riêng anh thì không tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế.

Nay, anh đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của anh M

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 380/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 244 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 133, Điều 166, Điều 609, Điều 623, Điều 649, Điều 651, Điều 660, Điều 357, Điều 325 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

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

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn M.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn C, cụ Võ Thị M1 (đã chết) với anh Trần Văn M,

Anh Trần Văn M được quyền sử dụng diện tích 1.591,7m^2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.434,8m^2 (có 100m^2 đất ở nông thôn) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 18/02/2020 cho anh Trần Thanh B đứng tên, đất tại ấp H, xã L, huyện G, Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất Trần Văn H2;

+ Tây giáp đất Mai Văn H3 và Võ Thanh T3;

+ Nam giáp đất đường H;

+ Bắc giáp đất còn lại thửa 39.

(Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn M về việc yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất còn lại là 1.865,3m^2 và căn nhà cấp 4.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000200, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2 ngày 03/3/2016 giữa bên tặng cho ông Trần Văn C, và Võ Thị M1 với bên được tặng cho anh Trần Thanh B đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.434,8m^2 (loại đất ở, trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/11/2012 cho ông Trần Văn C đứng tên.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1.

Buộc anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị An K2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền vốn 1.413.460.240đồng và tiền lãi 66.909.209đồng, tổng

cộng vốn, lãi là 1.480.369.449đồng *(Một tỷ bốn trăm tám mươi triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm bốn mươi chín đồng)*.

Trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số: 0422TNĐ123.01/HĐTD ngày 22/4/2022 và hợp đồng tín dụng số 0422TNĐ124.01/HĐTD ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 - Phòng giao dịch Thống nhất với anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị An K2.

Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

* Kể từ khi ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh H, chị K2 không thực hiện trả tiền như nêu trên thì tài sản thế chấp cho ngân hàng là diện tích 1.865,3m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn), thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, nằm trong diện tích 3.434,8m^2 (loại đất ở, trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/11/2012 cho ông Trần Văn C đứng tên đã chỉnh lý tại mục IV cho Trần Thanh B ngày 28/3/2016, đất tại ấp H, xã L, huyện G, Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất Nguyễn Thị C1;

+ Tây giáp đất Võ Văn T4;

+ Nam giáp đất chia cho anh M;

+Bắc giáp đường tỉnh 877.

(Hai phần đất có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

Được giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện G phát mãi để đảm bảo thi hành án.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/VCB.TN ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 – Phòng giao dịch Thống nhất với ông Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, VKS nhân dân huyện G ban hành quyết định số 04/QĐ- VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 10 năm 2023, bị đơn Trần Thanh B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang vẫn giữ nguyên quan điểm theo quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thanh B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà của nguyên đơn cất trên đất theo biên bản định giá tại cấp sơ thẩm.

Người đại diện cho Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Văn M không chấp nhận các kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Trần Thanh B cho rằng: Án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 cho Trần Thanh B thửa đất 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 được công chứng ngày 03/3/2016 và công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 với Trần Văn M để công nhận anh M được quyền sử dụng diện tích 1591,7m^2 là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật. Vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 với anh Trần Thanh B được thực hiện đầy đủ, đúng trình tự luật định trên cơ sở tự nguyện không có ai phản đối, anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của luật đất đai. Còn giữa cụ C, cụ M1 với Trần Văn M không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc tặng cho quyền sử dụng đất như án sơ thẩm xử. Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh B, sửa một phần quyết định án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh M.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án từ lúc thụ lý đến giai đoạn xét xử chuẩn bị nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên nhận định ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 với anh B và công nhận quyền sử dụng đất cho ông M 1591,7m^2. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng chưa được hòa giải ở cơ sở theo Điều 202 Luật đất đai nên chưa đủ điều kiện khởi kiện tại Tòa án theo Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng Tòa sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là không đúng quy định. Mặt khác ông M không có yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C,

cụ M1 với ông M nhưng Tòa sơ thẩm quyết định công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là quá yêu cầu khởi kiện của ông M vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên những thiếu sót của án sơ thẩm không nghiêm trọng đề nghị cấp phúc thẩm chỉ ra và yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm là được. Đối với yêu cầu kháng cáo của anh Trần Thanh B và yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh B và của Ngân hàng, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nghe các đương sự trình bày ý kiến tranh luận, lời trình bày ý kiến tranh luận của Luật sư và đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự thực hiện quyền kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định đúng theo các Điều 271, 272, 273, 276 và Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bị đơn.
- Công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.
- Chia di sản thừa kế nhà, đất cha mẹ để lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 có yêu cầu độc lập đòi nợ Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất.

Các tranh chấp này thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại các Điều 5, 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 131, 133, 161, 164, 165, 166, 192, 280, 317, 318, 319, 325, 500, 502, 503, các Điều 609, 623, 650, 651 của Bộ luật Dân sự và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Các Điều 166, 168, 188, 202, 203 Luật đất đai.

[3] Nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết:

[3.1] Nguyên đơn Trần Văn M trình bày: Nguồn gốc thửa đất 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 là của ông bà nội của anh để lại cho cha anh cụ Trần Văn C (sinh năm 1944, chết năm 2019) và mẹ anh cụ Võ Thị M1 (sinh năm 1948, chết năm 2020). Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 ngày 01/11/2012 cho cụ C đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có căn nhà của cha, mẹ anh cất vào năm 2016. Năm 2009, cha mẹ anh có tặng cho anh khoảng 140m^2 đất cất nhà ở và 04 liếp đất, 02 cái ao sử dụng nhưng chưa sang tên. Cha, mẹ anh có 03 người con là Trần Văn M, Trần Văn H2 và Trần Thanh B. Trước đây Trần

Thanh B sống chung với cha mẹ, đến năm 2006 thì đi Đồng Nai làm ăn. Năm 2016, anh B có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên cha mẹ anh đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất cho anh B đứng tên. Hợp đồng được công chứng ngày 03/3/2016 tại Văn phòng C2 nên được chỉnh lý tại mục IV giấy chứng nhận QSDĐ từ cụ C sang anh B đứng tên vào ngày 28/3/2016.

Do anh M và anh B không thỏa thuận được việc phân chia tài sản do cha mẹ để lại nên anh M khởi kiện yêu cầu công nhận QSDĐ theo đo đạc thực tế diện tích 1591,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ C đứng tên là của anh. Yêu cầu chia thừa kế tài sản do cha mẹ chết để lại gồm ngôi nhà cất trên phần đất còn lại thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 1865,3m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại phần yêu cầu chia thừa kế nhà đất do cha mẹ để lại (BL 278).

[3.2] Bị đơn Trần Thanh B và người đại diện theo ủy quyền là Trần Thanh H trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Trần Văn C, cụ Võ Thị M1 với bên nhận tặng cho là Trần Thanh B lập ngày 03/3/2016 là đúng theo quy định của pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M.

Hiện nay thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3 diện tích 3434,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 phòng giao dịch Thống Nhất để vay 1.510.000.000 đồng vẫn còn nợ.

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 trình bày: Ngân hàng có cho Trần Thanh H và Nguyễn Hoàng An K vay 1.510.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 0422TNDD.01/HĐTD ngày 22/4/2022.

Để bảo đảm khoản vay của anh H, chị K theo hợp đồng tín dụng nói trên thì Trần Thanh B, Nguyễn Thị Ngọc D (là cha mẹ của anh H) đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10609 cấp ngày 18/02/2020 cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 24/4/2022 tại phòng công chứng Nguyễn Hoàng K3. (BL 53)

Do anh H, chị K vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nên ngân hàng yêu cầu anh H, chị K trả tiền nợ gốc và lãi là 1.465.303.070 đồng ngay khi án có hiệu lực. Nếu không trả đúng thời hạn thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh M và một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 nhưng bị đơn Trần Thanh B và Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 không đồng ý nên kháng

cáo. Đồng thời Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang quyết định kháng nghị án sơ thẩm.

[4] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nhận thấy:

[4.1] Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 trong đó có 300m^2 đất thổ cư được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06700 ngày 01/11/2012 cho cụ Trần Văn C đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Trên đó có một căn nhà của cụ C, cụ M1 và một căn nhà của anh Trần Văn M.

Phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ C nên đã được cụ C và cụ M1 là vợ chồng lập hợp đồng tặng cho anh Trần Thanh B. Hợp đồng tặng cho được văn phòng C2, huyện G công chứng ngày 03/3/2016 (BL 24, 25) nên được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận chỉnh lý tại trang 03 cho anh Trần Thanh B đứng tên vào ngày 28/3/2016 (BL 23). Đến ngày 16/5/2016 anh Trần Thanh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07300 thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 (BL 205). Ngày 18/02/2020 anh Trần Thanh B tiếp tục được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10609 diện tích 3434,8m^2, trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn, 3134,8m^2 đất trồng cây lâu năm (ghi chú có 201,1m^2 nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ) (BL 204).

[4.2] Ngày 22/4/2022 anh Trần Thanh B cùng vợ là Nguyễn Thị Ngọc D lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 39, tờ bản đồ số 3 diện tích 3434,8m^2 cho Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 - Phòng G để đảm bảo cho anh Trần Thanh H và chị Nguyễn Hoàng An K (là con và dâu của anh B, chị D) vay 1.510.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng được giải ngân ngày 25 và 26/4/2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/VCB.TN được công chứng số 002957 ngày 22/4/2022 tại Văn phòng C3 (BL53) và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 22/4/2022 cho đến nay vẫn còn giữ nguyên chưa được xóa thế chấp.

Xét thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bị đơn.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

3. Chia di sản thừa kế nhà, đất (BL 20).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 yêu cầu độc lập:

1. Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Trần Thanh B để trả nợ vay cho ngân hàng.

Nhưng Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là:

1. Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Chia thừa kế theo pháp luật.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

4. Hợp đồng vay tài sản.

Do xác định không đúng yêu cầu khởi kiện của các đương sự nên Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự để từ đó quyết định xét xử vi phạm thủ tục tố tụng và sai sót về nội dung. Những sai sót của án sơ thẩm cụ thể như sau:

[5] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang là của cụ Trần Văn C và cụ Võ Thị M1 tạo lập, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận số CH06700 ngày 01/11/2012 cho cụ C đứng tên (BL 23). Cụ C và cụ M1 có 03 người con là Trần Văn H2, Trần Văn M và Trần Thanh B (cụ C chết năm 2019, cụ M1 chết năm 2020) (BL 12-13).

Khi còn sống cụ C và cụ M1 cùng lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất nói trên cho anh Trần Thanh B. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng Mêkông, huyện G, tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 000200, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2016 (BL 09-10). Ngày 28/3/2016 anh Trần Thanh B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang xác nhận nội dung thay đổi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ C sang anh B tại trang 03 của giấy chứng nhận (BL 66). Đến ngày 16/5/2016 anh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số CS07300. Năm 2020, anh B lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10609 ngày 18/02/2020 thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh B đứng tên. (BL 64-65)

[6] Mặc dù việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 với anh M hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng Tòa sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của anh M, anh H2 và vợ con anh M để xử công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 với anh M. Quyết định này vượt ngoài yêu cầu khởi kiện của đương sự vì không có ai yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C và cụ M1 với anh M như án sơ thẩm xử.

* Trong khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C, cụ M1 với anh B được lập thành văn bản có công chứng hợp lệ. Sau đó anh B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T5 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016

đến năm 2020 không ai phản đối hoặc tranh chấp. Mãi đến ngày 05/12/2022 anh M mới khởi kiện thì Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng này.

* Theo anh M khai được cha mẹ cho khoảng 140m^2 đất để cất nhà ở từ năm 1990 và 04 liếp đất, 02 cái ao để sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Tòa sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ về 04 liếp đất, 02 cái ao nằm ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu, trên đó có tài sản gì hay không, cũng không xem xét việc giữ gìn, tôn tạo đất của anh M ra sao, không thẩm định, định giá các loại cây trồng trên đất tranh chấp nhưng Tòa sơ thẩm tự quyết định cắt ngang thửa đất để công nhận quyền sử dụng 1591,7m^2 đất và tự quyết cho anh M được hưởng 100m^2 đất thổ cư là không có căn cứ pháp lý.

* Về quyền sử dụng đất được cấp theo giấy chứng nhận số CS10609 ngày 18/02/2020 thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 3434,8m^2 tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang do anh B đứng tên. Đất này đã được anh B đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đồng Nai cho con anh B vay vốn tín dụng. Việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

* Tòa sơ thẩm quyết định công nhận một phần quyền sử dụng đất diện tích 1591,7m^2 cho anh M trong tổng số 3434,8m^2 thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 3 đã được anh B đem thế chấp tại Ngân hàng nhưng không có quyết định xử lý hợp đồng thế chấp giữa chị D, anh B với Ngân hàng, nhưng lại giao cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện G được phát mãi để thi hành án "Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/VCB.NT ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 - Phòng G với anh Trần Thanh B và bà Nguyễn Thị Ngọc D". Phần quyết định này của án sơ thẩm là không thể thi hành án.

Do án sơ thẩm bị sai sót nghiêm trọng như đã nêu, các sai sót đó cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy án giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại đúng quy định của pháp luật. Do đó cấp phúc thẩm chưa xét đến yêu cầu kháng cáo của anh Trần Thanh B và Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1.

[7] Về án phí: Anh B và Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết lại khi giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang có căn cứ chấp nhận. Về ý kiến phân tích, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang chưa phù hợp với phần nhận định của Tòa án như đã viện dẫn nên không có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 380/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện G, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Anh Trần Thanh B và Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh Đ1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CC THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Mai Hoàng Khải