

Bản án số: 251/2025/DS-PT

Ngày 15 – 7 – 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Ngọc V, sinh năm 1937;

Căn cước công dân số: 096037001966; Cấp ngày: 14/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Nay là: Ấp T, xã T tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Trương Ngọc V:

1. Ông Quách Trọng P, sinh năm 1981 (Có mặt):

Căn cước công dân số: 096081004013; Cấp ngày: 14/02/2022; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau;

Nay là: Ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau

2. Ông Trương Chí H, sinh năm 1973 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096073000697; Cấp ngày: 21/4/2021; Nơi cấp: Cục

Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh B.

Nay là: Ấp 3, xã Gành Hào, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Bà Trương Ngọc H1, sinh năm 1979 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096179010958; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C.

Nay là: Ấp T, xã T, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Ngọc H1: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Trương Ngọc T, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Nay là: Khóm 4, phường T, tỉnh C.

2. Ông Trương Chí H, sinh năm 1973 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096073000697; Cấp ngày: 21/4/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh B;

Nay là: Ấp 3, xã G, tỉnh C.

3. Bà Trương Ngọc T1, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Trương Ngọc P1, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 259 Phan Bội Châu, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Nay là: Số 259 Phan Bội Châu, phường T, tỉnh C.

5. Bà Trương Ngọc C, sinh năm 1977 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 7, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Nay là: Đường H, phường H, tỉnh C

6. Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh C.

Nay là: Khóm 2, xã C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Ngọc N, chức vụ: Phó Giám đốc, Phụ trách điều hành.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Huỳnh Ngọc N: Ông Lê Quốc T2, chức vụ: Phó Giám đốc (Vắng mặt).

7. Ông Cao Minh N1, sinh năm 1979 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096079014820; Cấp ngày: 13/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C.

Nay là: Ấp T, xã T, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Ngọc H1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của ông Trương Ngọc V và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của ông Trương Ngọc V trình bày:*

Ông Trương Ngọc V và bà Quách Tuyết L (chết ngày 16/9/2023) chung sống có tạo lập được 03 phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, do bà Quách Tuyết L đứng tên quyền sử dụng đất, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CU 329130 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 24/7/2020, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.505,7m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 907215 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 09/7/2020, thửa đất số 520, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.075,1m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 907216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 09/7/2020, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 13, diện tích 14.368,9m².

Ông V và bà L có 06 người con chung gồm: Ông Trương Chí H, bà Trương Ngọc H1, bà Trương Ngọc T, bà Trương Ngọc T1, bà Trương Ngọc P1 và bà Trương Ngọc C. Vào năm 2021, do bà Trương Ngọc P1 là con ruột của bà L và ông V gặp khó khăn về kinh tế nên bà P1 có hỏi mượn của ông V và bà L số tiền 200.000.000 đồng, nhưng do ông V và bà L không có tiền nên bà L và ông V đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên để thế chấp vay tiền Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C để cho bà P1 mượn. Do bà L và ông V đã lớn tuổi nên Ngân hàng không giải ngân. Vì vậy, ông V và bà L bàn bạc thống nhất làm thủ tục tặng cho con gái là Trương Ngọc H1 đứng tên toàn bộ phần đất của ông V và bà L để bà H1 vay tiền Ngân hàng về cho bà P1 mượn, khi nào trả nợ cho Ngân hàng xong thì sẽ chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông V và bà L. Nhà và đất vẫn do bà L và ông V quản lý, sử dụng. Sau khi bà H1 được điều chỉnh biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 đến Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C để vay tiền, bà H1 vay 250.000.000 đồng về đưa cho bà P1 200.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng bà H1 giữ lại chi xài. Đến khi ông V và bà L có tiền trả cho Ngân hàng nên yêu cầu bà H1 rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và chuyển tên lại cho ông V và bà L nhưng bà H1 không đồng ý, nên

năm 2023 bà L và ông V khởi kiện bà H1 đến Toà án nhân dân huyện Cái Nước, nhưng sau đó bà L chết nên ông V rút đơn khởi kiện và nay khởi kiện lại.

Tại đơn khởi kiện ông V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L và bà Trương Ngọc H1 vào ngày 21/5/2021 và ngày 01/6/2021. Nhưng nay ông V thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông V yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Quách Tuyết L, ông Trương Ngọc V với bà Trương Ngọc H1 ngày 21/5/2021 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 là vô hiệu. Điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Trương Ngọc H1 đứng về tên bà Quách Tuyết L.

Trong vụ án này ông V không yêu cầu Tòa án xem xét chia thừa kế di sản của bà L. Ông V đồng ý đôi với yêu cầu của Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C, số tiền nợ Ngân hàng là do ông V và bà L nhờ bà H1 vay giùm nên ông V đồng ý liên đới trả nợ cho Ngân hàng cùng với bà H1. Trường hợp bà H1, ông V không trả nợ cho Ngân hàng thì ông V đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Đối với số tiền bà P1 mượn ông V và bà L 200.000.000 đồng, bà H1 mượn 50.000.000 đồng khi vay tiền Ngân hàng thì ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo bà Trương Ngọc H1 trình bày:

Vào năm 2021, bà Trương Ngọc P1 là chị ruột của bà có khó khăn về kinh tế nên bà P1 có đến gặp cha mẹ ruột của bà là ông Trương Ngọc V và bà Quách Tuyết L để mượn tiền. Do ông V và bà L không có tiền nên mới đến Ngân hàng thế chấp quyền sử dụng đất của ông V và bà L để vay tiền cho bà P1 mượn, nhưng do ông V và bà L đã lớn tuổi nên Ngân hàng không cho vay. Sau đó ông V và bà L thống nhất chuyển tên toàn bộ phần đất của ông V và bà L cho bà đứng tên quyền sử dụng với hình thức là tặng cho, mục đích là để vay tiền cho bà P1 mượn. Sau khi bà đứng tên quyền sử dụng đất thì bà đến Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C vay số tiền là 250.000.000 đồng, bà đưa cho bà P1 200.000.000 đồng, bà giữ lại 50.000.000 đồng để lo ông V, bà L.

Nay ông V yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Quách Tuyết L, ông Trương Ngọc V ngày 21/5/2021 và ngày 01/6/2021 vô hiệu, bà không đồng ý, vì bà đã đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện tại ông V đã lớn tuổi, không biết sống chết khi nào, đất bà đang quản lý, sử dụng bà sẽ kêu người bán và chia đều cho các anh chị em trong gia đình.

Bà đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C về việc buộc bà trả số tiền nợ vốn và lãi tính đến ngày 06/3/2025 là 282.200.000 đồng (trong đó vốn là 265.000.000 đồng, lãi là 17.200.000 đồng). Trường hợp bà không trả nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với phần đất đang tranh chấp bà đã sống từ nhỏ đến khi bà có chồng năm vào năm 28 tuổi thì bà lên thành phố C để sinh sống, sau khi có chồng bà vẫn tới lui chăm lo cho ông V và bà L. Đến năm 2021, bà và ông N1 về sống chung cùng với ông V và bà L thì bà và ông N1 có đầu tư, cải tạo đất và làm bờ kè;

trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L, ông V với bà vô hiệu thì bà không có yêu đối với số tiền bà và ông N1 đã đầu tư, cải tạo đất, bà sẽ khởi kiện vụ án chia thừa kế và yêu cầu giải quyết công sức đầu tư, cải tạo bằng vụ án khác. Đối với số tiền bà P1 nhờ vay 200.000.000 đồng bà cũng không yêu cầu Toà án giải quyết.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 06/3/2025, bà H1 cho rằng lời trình bày của bà trước đây cho rằng bà L và ông V tặng cho quyền sử dụng đất cho bà mục đích để vay tiền cho bà P1 mượn là không đúng. Khi đó do bà bối rối, tinh thần hoảng loạn nên bà mới trình bày như vậy. Nay bà xác định bà P1 đến gặp trực tiếp bà để mượn tiền, khi bà P1 mượn tiền thì ông V và bà H1 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà và bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, việc ông V và bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà là do bà có đầu tư, cải tạo và sống cùng ông V và bà L, việc tặng cho được thực hiện đúng quy định, nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông V.

- Theo ông Trương Chí H, bà Trương Ngọc P1, bà Trương Ngọc T, bà Trương Ngọc T1, bà Trương Ngọc C trình bày:

Các ông, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Trương Ngọc V. Đối với việc bà P1 nhờ vay giùm 200.000.000 đồng, bà H1 vay 50.000.000 đồng thì các ông, bà không yêu cầu Toà án giải quyết, mà các ông, bà tự thỏa thuận với nhau. Các ông, bà cũng không yêu cầu Toà án xem xét chia thừa kế di sản của bà L trong vụ án này.

- Đại diện Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C trình bày:

Vào 15/6/2021, bà Trương Ngọc H1 có thể chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trương Ngọc H1 đứng tên quyền sử dụng cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C (Ngân hàng) để vay số tiền 250.000.000 đồng. Khi cho bà H1 vay tiền, cán bộ Ngân hàng có xuống phần đất thế chấp thẩm định, xác minh, phần đất thế chấp đứng tên bà H1 và do bà H1 cùng bà L quản lý, sử dụng; việc Ngân hàng giải ngân cho bà H1 là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng yêu cầu bà Trương Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 06/3/2025 là 282.200.000 đồng (trong đó vốn là 265.000.000 đồng, lãi là 17.200.000 đồng).

Buộc bà Trương Ngọc H1 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C khoản lãi phát sinh từ ngày 07/3/2025 đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7505-LAV-202101722 và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ, số giải ngân: 7505-LDS-202404141 cùng ngày 17/6/2021 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C với bà Trương Ngọc H1. Trường hợp bà Trương Ngọc H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Theo ông Cao Minh N1 trình bày:

Ông và bà Trương Ngọc H1 kết hôn vào năm 2018, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C vào năm 2020. Sau khi kết hôn, ông về sinh sống cùng

với bà H1 trên phần đất hiện nay tranh chấp cùng với cha mẹ vợ của ông là ông Trương Ngọc V và bà Quách Tuyết L.

Vào năm 2021, bà Trương Ngọc P1 là chị ruột của bà H1 có khó khăn về kinh tế nên có đến gặp cha mẹ ruột của bà H1 là ông Trương Ngọc V và bà Quách Tuyết L để mượn tiền. Do ông V và bà L không có tiền nên mới đến Ngân hàng thế chấp quyền sử dụng đất của ông V và bà L để vay tiền cho bà P1 mượn, nhưng do ông V và bà L đã lớn tuổi nên Ngân hàng không cho vay. Sau đó ông V và bà L thống nhất chuyển tên toàn bộ phần đất của ông V và bà L cho bà H1 đứng tên quyền sử dụng với hình thức là tặng cho để bà H1 vay tiền Ngân hàng về cho bà P1 mượn. Lý do ông V và bà L chuyển tên cho bà H1 vì bà H1 ở chung nhà, đồng thời bà H1 là người chăm sóc, phụng dưỡng ông V và bà L. Sau khi bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất, bà L kêu bà H1 đến Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C để vay tiền cho bà P1 mượn, bà H1 vay 250.000.000 đồng, bà H1 đưa cho bà P1 200.000.000 đồng, bà H1 giữ lại 50.000.000 đồng để lo ông V, bà L.

Khi ông về sống chung với bà H1, ông V, bà L, ông có đầu tư cải tạo trên phần đất đang tranh chấp, trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L, ông V và bà H1 vô hiệu thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án này; mà ông và bà H1 sẽ khởi kiện vụ án chia thừa kế và yêu cầu giải quyết công sức đầu tư, cải tạo bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc V đối với bà Trương Ngọc H1.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Quách Tuyết L, ông Trương Ngọc V với bà Trương Ngọc H1 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chứng thực số 135, quyển số 01-SCT/HĐ,GD, ngày 21/5/2021 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 144 quyển số 01 – SCT/HĐ,GD, ngày 01/6/2021 là vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C đối với bà Trương Ngọc H1.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Ngọc V về việc liên đới cùng với bà Trương Ngọc H1 trả nợ cho Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C.

Buộc bà Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 06/3/2025 là 282.200.000 đồng (trong đó vốn là 265.000.000 đồng, lãi là 17.200.000 đồng).

Buộc bà Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C khoản lãi phát sinh từ ngày 07/3/2025 đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7505-LAV-202101722 và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ, số giải ngân: 7505-LDS-202404141 cùng ngày 17/6/2021 giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh

huyện C với bà Trương Ngọc H1.

Trường hợp bà Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C thì Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để trả nợ, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 072-2021/HĐTC ngày 15/6/2021 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C với bà Trương Ngọc H1.

Sau khi bà H1, ông V thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C thì Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông V, bà H1. Ông V, bà H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/3/2025, bà Trương Ngọc H1 có đơn kháng cáo: Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Quách Tuyết L, ông Trương Ngọc V với bà Trương Ngọc H1 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Ngọc H1 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Đ phát biểu: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với bà H1 đã có hiệu lực pháp luật. Mặc dù ông V có đứng tên hợp đồng tặng cho, nhưng tài sản là của riêng bà L, khi đó bà H1 sống chung với bà L. Hợp đồng tặng cho không thể hiện có thời hạn, điều kiện; hợp đồng tặng cho được thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H1, sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với bà H1; đối với khoản nợ Ngân hàng, buộc bà H1 trả nợ.

Ông P phát biểu: Bà H1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ, vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với bà H1 mục đích là để bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền cho bà P1 mượn, thực chất không có việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H, bà C thống nhất với ý kiến tranh luận của ông P, không có ý kiến tranh luận thêm.

Ông N1 thống nhất với ý kiến tranh luận của ông Đ, không có ý kiến tranh luận thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Ngọc H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Trương Ngọc H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc bà Quách Tuyết L và ông Trương Ngọc V lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc H1 ngày 21/5/2021 và ngày 01/6/2021 đối với các thửa đất số 521, diện tích 14.368,9m²; thửa đất số 520, diện tích 2.075,1m²; thửa đất số 522, diện tích 2.505,7m²; tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau là thực tế có xảy ra. Hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Bà H1 đã được chỉnh lý biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 và ngày 07/6/2021. Ông V cho rằng việc ông và bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 là nhằm để cho bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền cho bà P1 mượn, nay ông V yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông V và bà L với bà H1 là vô hiệu. Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V.

[2] Xét các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của bà H1 tại biên bản hoà giải ngày 12/12/2023, biên bản hoà giải ngày 16/10/2024, biên bản phiên toà sơ thẩm ngày 12/12/2024; biên bản ghi lời khai ông Cao Minh N1 (chồng bà H1) ngày 25/12/2024, thể hiện lời trình bày của bà H2 và ông N1 phù hợp với lời trình bày của ông V, với nội dung: Vào năm 2021, do bà P1 (là con ruột của bà L và ông V) gặp khó khăn về kinh tế, nên bà P1 có hỏi mượn của ông V và bà L số tiền 200.000.000 đồng, nhưng do ông V và bà L không có tiền nên bà L và ông V đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên để thế chấp vay tiền Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C về cho bà P1 mượn; nhưng do bà L và ông V đã lớn tuổi nên Ngân hàng không giải ngân. Vì vậy, ông V và bà L bàn bạc thống nhất làm thủ tục tặng cho con gái là Trương Ngọc H1 toàn bộ phần đất của ông V và bà L mục đích là để bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng về cho bà P1 mượn, khi nào trả nợ cho Ngân hàng xong thì sẽ chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông V và bà L. Sau khi lập hợp đồng tặng cho, bà H1 được điều chỉnh biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 đến Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C để vay tiền, bà H1 vay 250.000.000 đồng về đưa cho bà P1 200.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng bà H1 giữ lại chi xài.

[3] Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm ngày 06/3/2025 bà H1 phủ nhận các lời trình bày của bà H1 trước đó, mà cho rằng do lúc đó bà H1 bối rối nên mới trình bày ông V và bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng cho bà P1 mượn. Xét lời trình bày của bà H1 tại phiên toà sơ thẩm ngày 06/3/2024 là mâu thuẫn với các lời trình bày của chính bà H1 trước đó và các tài liệu thu thập có tại hồ sơ, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Như vậy, có cơ sở xác định việc ông V và bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 vào ngày 21/5/2021 và ngày 01/6/2021 mục đích là để bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng để cho bà P1 mượn, chứ thật sự không có việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 trong thực tế. Việc bà H1, ông N1 đầu tư cải tạo, sử dụng đất là do bà H1 và ông N1 cùng sống chung với ông V và bà L nên cùng quản lý sử dụng đất, chứ không phải do được ông V và bà L tặng cho quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của ông V là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà H1 không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo của bà là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà H1.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Ngọc H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 phải 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Ngọc H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc V.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Quách Tuyết L, ông Trương Ngọc V với bà Trương Ngọc H1 ngày 21/5/2021 và ngày 01/6/2021 đối với các thửa đất số 521, diện tích 14.368,9m²; thửa đất số 520, diện tích 2.075,1m²; thửa đất số 522, diện tích 2.505,7m²; tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C là vô hiệu.

(Kèm theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 13/8/2024 của Công ty TNHH MTV T3).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Ngọc V về việc liên đới cùng với bà Trương Ngọc H1 trả nợ cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C.

Buộc bà Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 06/3/2025 là 282.200.000 đồng (trong đó vốn là 265.000.000 đồng, lãi là 17.200.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 06/3/2025 bà Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì bà

Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Trương Ngọc H1 và ông Trương Ngọc V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C thì Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 072-2021/HĐTC ngày 15/6/2021 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C với bà Trương Ngọc H1 để thu hồi nợ.

Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông Trương Ngọc V và bà Trương Ngọc H1 sau khi ông V và bà H1 đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Ông V, bà H1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Số tiền định giá là 10.500.000 đồng, số tiền đo đạc là 20.286.000 đồng, tổng cộng là 30.786.000 đồng, buộc bà Trương Ngọc H1 phải chịu. Do ông V đã nộp xong số tiền này, nên buộc bà Trương Ngọc H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông V số tiền 30.786.000 đồng .

Kể từ ngày ông V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà H1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Ngọc H1 phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 7.055.000 đồng. Ông V được miễn chịu án phí. Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C không phải chịu án phí. Ngân hàng đã dự nộp 6.825.000 đồng theo biên lai thu số 0013749 ngày 17/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Ngọc H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 14/3/2025, bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0019292 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được đối trừ chuyển thu án phí.

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

Trường hợp bản án 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 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước (Toà án nhân dân khu vực 4- Cà Mau);
- Chi cục THADS huyện Cái Nước (Phòng THADS khu vực 4- Cà Mau);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập