

Bản án số: **60/2019/DS-PT**

Ngày: 31-5-2019

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng
cho QSDĐ, hợp đồng thế chấp
QSDĐ và yêu cầu hủy quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý
đất đai”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Ông Nguyễn Viết Hùng

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Từ ngày 28 tháng 5 năm 2019 đến ngày 31 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 53/2019/TLPT-DS ngày 13/3/2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2019/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Ông Lò Văn P, sinh năm 1958; Bà Phạm Thị C, sinh năm 1963; Cùng trú tại: Số 23 đường CMT8, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

+ *Bị đơn:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1958; Trú tại: Số 23/3 đường CMT8, tổ 5, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

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

1. Ông Nguyễn Hải S1, sinh năm 1957; Trú tại: Số 23/3 đường CMT8, tổ 5, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

2. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1932. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1957. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

4. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1965. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”
5. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1967. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”
6. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1969. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”
7. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1970. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”
8. Bà Bùi Thị Thu P1, sinh năm 1975. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

Cùng trú tại: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh B Phước.

9. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1952; Trú tại: Khu phố T, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

10. Bà Phạm Thị S2, sinh năm 1976; Trú tại: Khu phố X, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

11. Chị Lò Duy L, sinh năm 1985. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

12. Anh Lò Văn Đ, sinh năm 1987. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

13. Chị Lò Duy L1, sinh năm 1990. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

14. Chị Lò Duy Đ1, sinh năm 1991. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

Cùng trú tại: Số 23 đường CMT8, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

15. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia H2 - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện L. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

16. Ngân hàng nông nghiệp và P triển nông thôn Việt Nam.

Tên viết tắt: Agribank.

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Xuân L2 - Phó giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh L kiêm Giám đốc phòng giao dịch xã T; Nơi làm việc: Trụ sở phòng giao dịch xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị S.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2015, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - Bà Phạm Thị C trình bày:

Vào ngày 28/10/2008, bà Phạm Thị C và chồng (ông Lò Văn P) được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L ban hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 4113/QĐ-UBND và cấp GCNQSDĐ số H 02585 đối với 02 thửa đất số 98, 99, tờ bản đồ số 07, có diện tích 1645m² tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Hai thửa đất trên có

nguồn gốc là của cha mẹ bà (cụ Phạm Văn M và cụ Nguyễn Thị H) tặng cho vợ chồng bà C. Ngày 17/10/2011, bà C có hứa cho bà Phạm Thị S phần đất diện tích là 357,1m² thuộc thửa đất số 99, có chiều ngang giáp đường là 8m, do đất bị chéo nên phía sau chỉ còn 5m. Bà C hứa cho bà S thửa đất này nhằm mục đích để bà S không được khiếu nại mẹ là cụ H, tạo điều kiện cho cụ H được thừa kế tài sản của cụ M. Nhưng đến nay, cụ H vẫn chưa làm xong thủ tục thừa kế tài sản của cụ M. Việc bà C hứa cho bà S phần đất trên có lập thành văn bản và được UBND thị trấn L xác nhận chữ ký của bà C và bà S. Tuy nhiên, khi bà C hứa cho bà S phần đất trên thì chồng bà C và các người con của bà không biết. Vì vậy, bà C và ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa bà C và bà S; đồng thời yêu cầu Tòa án buộc bà S trả lại phần đất có diện tích là 357,1m², chiều ngang giáp đường là 8m, phía sau là 5m, chiều dài từ đường đến bờ ao, đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Trong đơn khởi kiện, bà C và ông P yêu cầu bà S bồi thường giá trị 10 cây điều bà S đã cưa là 10.000.000 đồng và nhờ bỏ toàn bộ cây ăn trái mà bà S đã trồng trên đất của ông P, bà C. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm lần thứ nhất, bà C và ông P đã rút yêu cầu bồi thường đối với số tiền 10.000.000 đồng nói trên. Nay bà vẫn tiếp tục rút yêu cầu buộc bà S bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - Ông Lò Văn P trình bày: Ông là chồng của bà C. Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu trên của bà C. Việc bà C tặng cho QSDĐ cho bà S ông hoàn toàn không biết, đến khoảng cuối năm 2013 thì ông mới biết, lý do ông biết là do bà S có ý định chuyển nhượng phần đất mà vợ ông cho bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn - Bà Phạm Thị S trình bày:

Vào ngày 17/10/2011, bà C đã tự nguyện viết giấy cam kết cho bà một phần diện tích đất trong thửa 99, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước có diện tích là 357,1m², chiều ngang giáp đường là 8m, phía sau là 5m, chiều dài từ đường đến bờ ao. Giấy cam kết cho đất đã được UBND thị trấn L xác nhận chữ ký của bà S và bà C. Trong giấy cam kết, bà C đã cam kết là 5 tháng sau bà C sẽ lấy GCNQSDĐ về và làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà S. Sau khi bà C viết cam kết thì đã giao phần đất này cho bà S quản lý, sử dụng. Khi giao đất không có cây điều nào cả mà chỉ là đất trống. Bà S đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến nay. Đồng thời, bà S đã đóng cọc rào, hiện trên đất có 01 cây sầu riêng và 08 cây chôm chôm.

Nay ông P, bà C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà và bà C; đồng thời yêu cầu Tòa án buộc bà trả lại phần đất có diện tích là 357,1m², chiều ngang giáp đường là 8m, phía sau là 5m, chiều dài từ đường đến bờ ao, đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thì bà không đồng ý.

Thửa đất số 98, 99 tờ bản đồ số 07 mà UBND huyện L cấp cho ông P và bà C có nguồn gốc là đất của cụ M, cụ H. Tuy nhiên, cụ H, bà C, ông P đã giả

mạo chữ ký của cụ M và các thành viên khác trong hộ cụ M để làm Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho QSDĐ. Mặt khác, tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho QSDĐ, cụ M bị bệnh tai biến, không còn M lẫn. Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho QSDĐ này mà ông P và bà C đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất trên. Việc UBND huyện L ban hành Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 28/10/2008 về việc cấp GCNQSDĐ và cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 đối với thửa đất số 98, 99, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông P và bà C là không đúng. Vì vậy, bà S yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 28/10/2008 về việc cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số H 02585 cấp ngày 28/10/2008 đối với thửa đất số 98, 99, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông P và bà C.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Hải S1 trình bày: Ông đồng ý với lời trình bày của vợ ông là bà S. Tuy nhiên, trong phần đất bà C cho bà S thì có 03m chiều ngang và khoảng 20 chiều dài (khoảng 60m²) là của ông, do ông khai phá, phần đất này thuộc thửa đất số 99 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông P, bà C. Tại phiên tòa, ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông P và bà C trả lại cho ông vì phần đất này có nguồn gốc là do ông khai phá, ông cho ông P và bà C mượn để trồng tiêu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chị Lò Duy L, anh Lò Văn Đ, chị Lò Duy L1 và chị Lò Duy Đ1: Thống nhất với lời trình bày trên của bà C và ông P.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Cụ Nguyễn Thị H trình bày: Do cụ và cụ M đã già yếu nên có bàn bạc, thống nhất phân chia tài sản để sau này các con không tranh chấp. Cụ và cụ M có thống nhất cho con gái là bà C và chồng bà C là ông P diện tích đất là 1645m², đất tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thuộc GCNQSDĐ số 00385QSDĐ/10/2003/QĐUB cấp ngày 31/12/2003 mang tên hộ cụ M, cụ H.

Thửa đất này có nguồn gốc là do cụ và cụ M khai phá từ năm 1972, là tài sản riêng của cụ và cụ M, các con không có đóng góp gì trong việc khai phá đất. Khi cho ông P và bà C thửa đất trên thì những người con khác đều đã có gia đình riêng, không sống chung với cụ và cụ M, đồng thời cụ và cụ M có thông báo cho các con biết việc cho đất bà C, ông P. Các con của cụ và cụ M đều không có ý kiến gì về việc cụ và cụ M cho ông P, bà C thửa đất nói trên.

Việc tặng cho QSDĐ cho ông P, bà C chỉ nói bằng lời nói, không được lập thành văn bản. Tuy nhiên, khi làm thủ tục S2 tên cho ông P, bà C thì cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải lập thành văn bản nên ông P, bà C có làm Hợp đồng ủy quyền tặng cho QSDĐ và Hợp đồng tặng cho QSDĐ, trong Hợp đồng ủy quyền có chữ ký là thật nhưng cũng có chữ ký là giả. Tuy nhiên, việc cụ và cụ M tặng cho QSDĐ cho bà C, ông P đối với 02 thửa đất số 98,99 có tổng diện tích 1645m² là có thật, cụ và cụ M đã thống nhất ý kiến, đều đã ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền tặng cho và Hợp đồng tặng cho. Bà S cho rằng bà C,

ông P giả mạo chữ ký nhằm chiếm đoạt tài sản của cụ M để lại là không đúng. Do đó, cụ H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà S.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Phạm Văn H1, Phạm Văn B, Phạm Văn C1, Phạm Thị T1, Phạm Thị S2 trình bày:

Thửa đất số 98, 99 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do cha mẹ của các ông bà là cụ M, cụ H khai phá, các ông bà không có đóng góp gì trong việc khai phá đất. Khi cha mẹ làm thủ tục tặng cho 02 thửa đất này cho ông P, bà C thì các ông bà có biết và không có ý kiến gì vì đây là tài sản riêng của cha mẹ.

Khi cụ M làm thủ tục tặng QSDĐ cho ông P, bà C thì các ông bà không có ký Hợp đồng ủy quyền cho cụ M tặng cho QSDĐ. Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông P, bà C có Hợp đồng ủy quyền tặng cho QSDĐ, trong đó có ký tên của các ông bà thì các ông bà không biết ai là người đã ký tên của mình. Việc cha mẹ ông tặng cho ông P, bà C 02 thửa đất số 98,99 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thì các ông bà không có ý kiến gì, vì thửa đất mà cha mẹ các ông bà cho bà C, ông P là đất do cha mẹ các ông bà khai phá, nên việc cha mẹ ông bà cho ai là quyền của cha mẹ, các ông bà không có ý kiến tranh chấp gì cả.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Bùi Thị Thu P1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của chồng là ông Phạm Văn B.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Phạm Thị T2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa ông P, bà C với bà S là do cha mẹ bà là cụ M và cụ H khai phá năm 1972. Khi khai phá thì bà cũng có đóng góp công sức vào việc khai phá đất. Vào năm 2008, cụ M, cụ H làm Hợp đồng tặng cho bà C, ông P thửa đất số 98, 99 tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thì bà không biết, vì năm 1973 bà lập gia đình, về nhà chồng ở và tách hộ riêng nên không biết việc sử dụng đất như thế nào. Nay bà S yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bà C, ông P thì bà đồng ý với yêu cầu này.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Phạm Văn T trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa ông P, bà C với bà S là do cha ông là cụ Phạm Văn M khai phá năm 1972. Khi khai phá thì ông cũng có đóng góp công sức vào việc khai phá đất. Sau này cụ M cho vợ chồng bà S một phần đất để canh tác, phần đất của bà S giáp với phần đất của bà C, khi bà C canh tác có mượn của bà S một phần đất để canh tác có chiều rộng là 03m nhưng sau này bà C không trả lại nên xảy ra tranh chấp. Vào năm 2008, cụ M, cụ H làm Hợp đồng tặng cho bà C, ông P thửa đất số 98, 99 tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thì ông không biết. Nay bà C và bà S có tranh chấp thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì cả.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L - Ông Lê Thịnh trình bày: Ngày 14/7/2008, cụ M lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ M và bà C, ông P, địa chỉ thường trú: Khu phố N,

thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng đã được UBND thị trấn L chứng thực số 137, quyền 01/2008/TP/CT-SCT-HĐGD. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho QSDĐ, bà C và ông P đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H02585 ngày 29/10/2008 thửa đất số 98, 99 tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ trên cho bà C và ông P là đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003. UBND huyện L đề nghị Tòa án nhân dân (TAND) huyện L giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng), ông Lương Xuân L2 trình bày:

Vào ngày 20/3/2014, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh L - Phòng giao dịch T (viết tắt là Ngân hàng) cho ông P vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số LAV 2014.01221 với số tiền gốc là 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11,5%/năm, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 20/3/2015. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ giữa Ngân hàng, ông P, bà C đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014/LC ngày 20/3/2014, tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 1645m², thuộc thửa số 98, 99, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 mang tên bà C, ông P và tài sản gắn liền với đất (Nhà xây cấp 4).

Ngày 28/9/2017, TAND huyện L đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Việc Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014/LC ngày 20/3/2014 là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu TAND huyện L công nhận hợp đồng thế chấp số 98/LĐ/2014/LC ngày 20/3/2014 đã được ký kết giữa Ngân hàng và ông P, bà C để Ngân hàng thu hồi nợ. Do đó, trường hợp ông P, bà C không trả được nợ như đã thỏa thuận trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42 ngày 28/9/2017 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 1645m², thuộc thửa số 98, 99, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 mang tên bà C, ông P và tài sản gắn liền với đất.

Quyết định của Tòa án hai cấp:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện L (sơ thẩm lần 1), tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C.

Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ được xác lập ngày 17/10/2011 giữa bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị S đối với phần đất có diện tích 357,1m² thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 7, tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; Buộc bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Hải S1 phải trả lại cho ông Lò Văn P, bà

Phạm Thị C phần đất diện tích 357,1m² tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; được cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 cho bà Phạm Thị C, ông Lò Văn P. Vị trí đất được xác định theo sơ đồ kèm theo bản án này. Ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Hải S1 giá trị cây trồng trên đất là 1.050.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị S về việc yêu cầu hủy Quyết định hành Cnh số 4113/QĐ-UBND ngày 28/10/2008 về việc cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 đối với thửa đất số 98, 99, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C, do bà S không có quyền khởi kiện.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C về việc đòi buộc bà Phạm Thị S bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng đối với 10 cây điều trên đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2016/DS-PT ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (phúc thẩm lần 1), tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện L, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hết các yêu cầu phản tố của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết không đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L (sơ thẩm lần 2), tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ được xác lập ngày 17/10/2011 giữa bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị S đối với phần đất có diện tích 357,1m² thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 7, tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là vô hiệu (Phần đất thuộc thửa đất số 99 đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 cấp ngày 28/10/2008 mang tên ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C).

- Buộc bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Hải S1 phải trả lại cho ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C phần đất diện tích 357,1m² tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Phần đất có vị trí, số liệu, hình thể như mảnh trích đo địa chính ngày 17/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện L, phần đất thuộc thửa đất số 99 đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 mang tên ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C).

- Buộc bà S và ông S1 nhổ toàn bộ hàng cọc cắm trên phần đất diện tích 357,1m² tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Phần đất có vị trí, số liệu, hình thể như mảnh trích đo địa chính ngày 17/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện L, phần đất thuộc thửa đất số 99 đã được UBND

huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 mang tên ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C).

- Ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C được quyền sở hữu 08 cây chôm chôm 07 năm tuổi và 01 cây sầu riêng 07 năm tuổi trên phần đất diện tích 357,1 m² tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Phần đất có vị trí, số liệu, hình thể như mảnh trích đo địa chính ngày 17/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện L, phần đất thuộc thửa đất số 99 đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 mang tên ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C).

- Buộc ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C trả lại cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Hải S1 giá trị 08 cây chôm chôm 07 năm tuổi và 01 cây sầu riêng 07 năm tuổi với tổng số tiền là 5.400.000 đồng

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C về việc yêu cầu bà Phạm Thị S bồi thường 10.000.000 đồng.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị S về việc yêu cầu hủy Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 28/10/2008 về việc cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ số H 02585 do UBND huyện L cấp ngày 28/10/2008 mang tên ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam: Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 được ký kết giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện L - Phòng giao dịch T với ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C. Do đó, trong trường hợp ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C không trả được số tiền nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo như thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2017/QĐST-DS ngày 28/9/2017 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản thế chấp là: QSDĐ diện tích 1645m², thuộc thửa số 98, 99, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 mang tên bà Phạm Thị C, ông Lò Văn P và tài sản gắn liền với đất (Nhà xây cấp 4).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21/11/2018, bị đơn bà S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng tặng cho QSDĐ đã ký kết ngày 17/10/2011 giữa bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị S tại UBND thị trấn L.

Ngày 22/11/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện L có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-KNPT-DS kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của TAND huyện L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện

kiểm sát nhân dân huyện L; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn T.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà S, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S với bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà S làm trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L làm trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo và kháng nghị trên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Theo đơn kháng cáo ngày 18/11/2018, bị đơn bà S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/10/2011 giữa bà S với bà C. Xét yêu cầu này là không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố (yêu cầu phản tố của bà S là yêu cầu Tòa án hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ số 4113/QĐ-UBND ngày 28/10/2008 và GCNQSDĐ số H 02585 cấp cho bà C, ông P). Đồng thời, yêu cầu này cũng là ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn T. Việc rút một phần kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát là tự nguyện, căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị này.

[4] Diện tích đất các bên đang tranh chấp là một phần diện tích trong tổng số diện tích đất có nguồn gốc là do cụ M, cụ H khai phá năm 1972, đến ngày 31/12/2003, cụ M, cụ H được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số 00385/QSDĐ/10/2003/QĐUB đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 07, diện tích 1645m², tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước hiện nay. Năm 2008, cụ M và cụ H làm thủ tục tặng cho bà C, ông P thửa đất nêu trên. Ngày 28/10/2008, bà C, ông P được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 đối với thửa đất số 98, 99, tờ bản đồ số 07, diện tích 1645m², tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Quyết định cấp GCNQSDĐ số 4113/QĐ-UBND ngày 28/10/2008). Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 05/8/2015, bà S yêu cầu Tòa án hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ số 4113/QĐ-UBND ngày

28/10/2008 và GCNQSDĐ số H 02585 do UBND huyện L cấp cho bà C, ông S (BL64). Tuy nhiên, tại Đơn kháng cáo ngày 18/11/2018 (BL481-482), bà S yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 17/10/2011 giữa bà C và bà, đã được UBND thị trấn L xác nhận. Như vậy, bà S mặc nhiên thừa nhận bà C, ông P là chủ sử dụng thửa đất số 98, 99 đã được cấp GCNQSDĐ số H 02585 nêu trên.

[5] Xét Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 17/10/2011: Ngày 17/10/2011, bà C lập văn bản cam kết tặng cho bà S một phần đất có chiều ngang giáp đường 08 mét, phía sau là 05 mét, có diện tích sau khi đo đạc là 357,1m². Văn bản cam kết có chữ ký của bà C, bà S, được UBND thị trấn L xác nhận. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà C và bà S đều thừa nhận có việc tặng cho này, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Mặc dù văn bản tặng cho quyền sử dụng đất này chưa thể hiện đầy đủ các nội dung về loại đất, hạng đất, số hiệu, vị trí, ranh giới, tình trạng đất và thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 723 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005, nhưng quá trình giải quyết vụ án, cả bà C và bà S đều thống nhất xác định ý chí của bà C tặng cho bà S diện tích đất 357,1m² nêu trên là một phần đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được cấp GCNQSDĐ số H 02585 cho bà C, ông P.

[6] Bà S cho rằng, sau khi bà C lập văn bản tặng cho đất nêu trên, thì bà C đã giao đất cho bà S quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến nay. Đồng thời, bà S đã tiến hành chôn cọc rào và trồng cây lâu năm trên phần đất này. Lời trình bày của bị đơn bà S phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018 (BL426-427) đã thể hiện có hàng cọc rào (không có dây rào) từ đầu đường bê tông đến bờ ao; trên đất có 08 cây chôm chôm và 01 cây sầu riêng trồng năm 2011. Nội dung này cũng phù hợp với văn bản tặng cho đất ngày 17/10/2011 đã thể hiện: *“Phần đất tôi cho tôi và chị S đã đo đạc xong”*, là thể hiện ý chí của bà C và bà S đã đo đạc và xác định ranh giới của phần diện tích đất tặng cho. Hơn nữa, cả bà C, ông P cũng đã thừa nhận số cây trồng trên đất do bà S trồng.

[7] Bà C mặc dù thừa nhận có tặng cho bà S diện tích đất 357,1m² nêu trên, nhưng lại xác định mục đích tặng cho là nhằm để bà S không khiếu kiện cụ H (mẹ ruột của bà C, bà S) trong việc thực hiện thủ tục thừa kế tài sản do cụ M (cha ruột của bà C, bà S) chết để lại. Tuy nhiên, theo lời trình bày của cụ H, thì khi cụ M còn sống, vợ chồng cụ M và cụ H đã thống nhất tặng cho vợ chồng bà C, ông P diện tích đất 1645m² theo GCNQSDĐ số 00385/QSDĐ/10/2003/QĐUB ngày 31/12/2003 (BL41, 281). Vì vậy, lý do bà C nêu ra là không có cơ sở. Ngoài ra, bà C còn cho rằng, khi bà lập văn bản tặng cho bà S diện tích đất nêu trên thì chồng bà là ông P và các con của bà không biết, sau khi phát hiện sự việc tặng cho này thì năm 2015 ông P đã làm đơn khởi kiện, nên việc tặng cho QSDĐ là vô hiệu. Xét thấy, phần diện tích 357,1m² đất mà bà C tặng cho bà S là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, đã được cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 cho hộ bà C, ông P, giáp ranh với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 99 và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 mà gia đình bà C, ông P quản lý, sử dụng từ năm 1988 đến nay. Hơn nữa, bà S đã quản lý, sử dụng đất ổn định trong một thời gian dài từ năm

2011 đến nay, chôn cọc rào làm ranh giới đất, trồng cây lâu năm trên đất, nhưng ông P và các con lại cho rằng không biết và không đồng ý với việc tặng cho đất của bà C là không phù hợp với tình tiết khách quan và thực tế quản lý, sử dụng đất của các bên. Vì vậy, việc bà C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 17/10/2011 giữa bà với bà S vô hiệu là không có căn cứ, nên không được cấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên thấy rằng, bà C đã lập văn bản tặng cho bà S 357,1m² đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, giáp ranh với phần diện tích đất còn lại của bà C, ông P thuộc thửa đất số 99 và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07, đã được cấp GCNQSDĐ số H 02585 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Sau khi lập văn bản tặng cho đất, bà C đã giao đất cho bà S và bà S đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2011; đồng thời, bà S đã chôn cọc rào, trồng cây lâu năm trên đất, bà C, ông P và các con đều biết nhưng không có ý kiến phản đối, nên mặc nhiên thừa nhận việc tặng cho đất này. Do đó, căn cứ quy định tại các điều 688, 722 BLDS năm 2005 và Án lệ số 03/2016/AL (Ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao), có đủ cơ sở công nhận việc bà C tặng cho bà S 357,1m² đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng tặng cho đất giữa bà S với bà C ngày 17/10/2011 không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 và Điều 128 BLDS năm 2005, nên tuyên bố giao dịch vô hiệu là có thiếu sót, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà S, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này.

[9] Đối với việc thế chấp QSDĐ của bà C, ông P tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Ngân hàng): Ngày 20/3/2014, bà C, ông P và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà C, ông P. Hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại các điều 342, 343 và 715 BLDS năm 2005. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, có diện tích 1645m², đã được cấp GCNQSDĐ số H02585. Trong tổng thể diện tích đất này, có 357,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà S (do bà C tặng cho theo văn bản tặng cho ngày 17/10/2011). Bà S đã quản lý, sử dụng phần diện tích đất này từ năm 2011 đến nay, nhưng khi bà C, ông P thế chấp QSDĐ cho Ngân hàng đã không thông báo cho bà S được biết. Đồng thời, bà S cũng không được tham gia việc xem xét, thẩm định của Ngân hàng và không thể hiện ý chí đồng ý trong việc thế chấp diện tích 357,1m² cùng tài sản gắn liền với diện tích đất này để bảo lãnh cho khoản vay của bà C, ông P tại Ngân hàng. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 vô hiệu một phần đối với phần diện tích 357,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà S; phần diện tích đất còn lại là 1287,9m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà C, ông P vẫn có hiệu lực pháp sinh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 giữa Ngân hàng với bà C, ông P và các thành viên gia đình. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 không được chấp nhận, cần sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này.

[10] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, sửa Bản án sơ thẩm. Vì vậy, án phí và chi phí tố tụng sẽ được tính lại như sau:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà C và bà S vào ngày 17/10/2011 là vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu chi phí này với số tiền 2.238.700 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng); Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà S được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh B Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 128, 137, 688 và 722 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 03/2016/AL (Ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 17/10/2011 giữa bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị S đối với phần đất có diện tích 357,1m² thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 7, tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là vô hiệu; buộc bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Hải S1 phải trả lại cho ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C phần đất diện tích 357,1m² nêu trên cho ông

P, bà C và buộc bà S và ông S1 nhờ toàn bộ hàng cọc cắm trên phần đất diện tích 357,1m² nêu trên.

3. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 17/10/2011 giữa bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị S.

Bà Phạm Thị S được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 357,1m² thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02585 ngày 28/10/2008, tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Sơ đồ, vị trí đất thực hiện theo mảnh trích đo địa chính ngày 17/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai) huyện L, tỉnh Bình Phước). Đồng thời, bà S được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với phần diện tích đất này, bao gồm: 08 cây chôm chôm 07 năm tuổi và 01 cây sầu riêng 07 năm tuổi.

Bà S và các cá nhân có liên quan có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tặng cho, sang tên quyền sử dụng 357,1m² đất nêu trên và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C về việc buộc bà Phạm Thị S bồi thường 10.000.000 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và P triển nông thôn Việt Nam.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 được ký kết giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện L - Phòng giao dịch T với ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là phần diện tích 357,1m² đã được công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S nêu trên, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02585 ngày 28/10/2008.

Việc xử lý hậu quả do Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 vô hiệu một phần do các bên đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 được ký kết giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện L - Phòng giao dịch T với ông Lò Văn P, bà Phạm Thị C đối với phần diện tích 1287,9m² thuộc thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02585 ngày 28/10/2008 cho bà Phạm Thị C, ông Lò Văn P.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và bà Phạm Thị C, ông Lò Văn P và các thành viên hộ gia đình bà C, ông P thực hiện việc điều chỉnh tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 98/LĐ/2014 ngày 20/3/2014 theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Lò Văn P và bà Phạm Thị C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2017/QĐST-DS ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện L, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản thế chấp sau khi thực hiện việc điều chỉnh đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07, diện tích 1287,9m², tọa lạc khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số H 02585 ngày 28/10/2008 cho bà Phạm Thị C, ông Lò Văn P.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phạm Thị C, ông Lò Văn P phải chịu chi phí này với số tiền 2.238.700 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền 2.338.700 đồng bà C, ông P đã nộp. Bà C, ông P không phải nộp thêm chi phí này.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lò Văn P được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị C phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013973 ngày 08/7/2015. Sau khi khấu trừ, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho ông P, bà C số tiền tạm ứng án phí còn lại là 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng).

- Bị đơn bà Phạm Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà S số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013357 ngày 12/11/2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Thông qua Chi nhánh huyện L - Phòng giao dịch T) số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005553 ngày 29/11/2017.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà S số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006390 ngày 15/01/2019.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh