TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 24/2023/DS-PT
Ngày: 24-02-2023
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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Bà Lê Hồng Hạnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2022/TLPT-DS ngày 12/12/2022, về việc *"*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Văn Ch, sinh năm 1953 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1955, cùng cư trú tại: Đội 3, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền của ông Ch, bà N: Ông Chu Văn T, sinh năm 1956, cư trú tại: Số 449 Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, cùng có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị Như Th, sinh năm 1996, cư trú tại: Đội 3, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại cấp sơ thẩm: Ông Lê Duy Kh, sinh năm 1996, cư trú tại: số 889 Quốc lộ 14, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại cấp phúc thẩm: Ông Trương Thanh D, sinh năm 1996, cư trú tại: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà Th vắng mặt, ông D có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Trung D, sinh năm 1987, cư trú tại: Tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Trần Huy H, sinh năm 1986, cư trú tại: Ấp 3, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông H: Ông Trịnh Đắc H, sinh năm 1985, cư trú tại: Số 31/111 hẻm 282 đường ĐT 741 ấp 2, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Nam Á, trụ sở chính: số 201-203 Cách mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP Nam Á Chi nhánh Bình Phước: Số 123 đường Hùng Vương, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh D, chức vụ: nhân viên xử lý nợ và ông Trần Duy Kh, chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ, Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á, địa chỉ: SR18- SR19 Trung tâm thương mại Quy Nhơn, số 07 Nguyễn Tất Thành, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Q, tỉnh Bình Định, địa chỉ liên lạc: Lầu 6-7 số 11 – 11A – 13 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D, ông Kh có mặt.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, địa chỉ: số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận B, Thành phố Hà Nội, người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th, chức vụ: Tổng Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Nhựt, chức vụ: Phó phòng Kế hoạch và kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh T, địa chỉ: Số 1037 đường Phú Riềng Đỏ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Không triệu tập.

+ Văn phòng Công chứng Bình Phước, địa chỉ: Đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Trưởng Văn phòng; người đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Hoàng A, sinh năm 1996; cứ trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

**Người kháng cáo:* Bị đơn bà Bùi Thị Như Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Nam Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Văn Ch, bà Phạm Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Văn T trình bày:

Vợ chồng bà Phạm Thị N và ông Bùi Văn Ch có người con chung duy nhất là bà Bùi Thị Như Th. Do tuổi đã cao nên ông bà thống nhất tặng cho Bà Th các quyền sử dụng đất, cụ thể: diện tích 1.434m^2 thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AO 160842, số cấp giấy chứng nhận (H) 880/QSDĐ/930/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/3/2009 cho ông Bùi Văn Ch. Việc tặng cho được lập hợp đồng tại văn bản công chứng số 3768 quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước. Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4, khoảng 200 cây dó bầu, toàn bộ cây ăn trái ông bà không tặng nên không ghi trong hợp đồng. Sau khi được tặng cho, bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 903192 vào sổ cấp Giấy CN: 05225/Tân Phước ngày 22/9/2020, diện tích thực tế hiện nay là 2.109,2m^2, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ 45.

Ngày 05/12/2020, ông Ch, bà N tiếp tục tặng cho bà Th quyền sử dụng đất diện tích 51.229,9m^2, thửa số 27 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận số CX 955854 số vào sổ (CH) 02708/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận ngày 30/11/2020 cho hộ ông Bùi Văn Ch. Hợp đồng tặng cho được công chứng theo văn bản công chứng số 23443 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước. Do ông bà không tặng cho tài sản trên đất (cây điều) nên không ghi trong hợp đồng. Sau khi tặng cho, bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 818619 vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CS)02807/Tân Hưng ngày 22/12/2020 cho bà Bùi Thị Như Th.

Khi tặng cho quyền sử dụng đất các bên có nêu điều kiện là khi nhận được tài sản tặng cho bà Th phải sử dụng để sản xuất làm ra của cải để chăm lo cuộc sống gia đình, bà Th phải có trách nhiệm, nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng cha mẹ già yếu, ốm đau, bệnh tật, cho đến khi chết phải lo hậu sự. Bà Th cũng đồng ý với điều kiện này. Vì bà Th là con duy nhất nên không ghi điều kiện vào trong hợp đồng tặng cho nhưng khi thống nhất việc tặng cho các bên đã nói rõ với nhau điều kiện như vậy. Bà Th cũng cam kết sẽ có trách nhiệm chăm sóc cha mẹ, có sự chứng kiến của hàng xóm làng giềng là ông Phạm Việt H, bà Nguyễn Thị Hồng H. Tuy nhiên, sau khi nhận được sang tên quyền sử dụng đất này bà Th đã không thực hiện đúng điều kiện khi nhận tài sản tặng cho mà sử dụng giấy tờ quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng vay tiền sử dụng vào mục đích tiêu sài cá nhân mà không lo sản xuất để có thu nhập, khi cha mẹ đau ốm không chăm sóc. Việc làm của bà Th vừa trái với điều kiện khi giao kết hợp đồng tặng cho, vừa vi phạm đạo đức xã hội. Bà Th đã thế chấp quyền sử dụng thửa số 57 tại Ngân hàng TMCP Nam Á (Chi nhánh Bình Phước) và thế chấp quyền sử dụng đất 51.229,9m^2 thửa số 27, tờ bản đồ số 12 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh T) với mục đích chăm sóc cao su và chăn nuôi bò nhưng thực tế bà Th không sử dụng đúng mục đích vốn vay. Khi bà Th vay tiền ngân hàng thì ông bà không được biết, ông bà cũng không sử dụng số tiền mà bà Th vay, không biết bà Th sử dụng số tiền vay vào việc gì mà chỉ biết không sử dụng để chăm sóc vườn như mục đích vay. Khi bà Th mua xe ô tô thì ông bà mới được biết. Ông bà cũng không được sử dụng xe ô tô mà bà Th mua. Bà Th còn nhận đặt cọc để bán thửa đất số 27 cho người khác mà không sử dụng

để canh tác, làm ăn tạo nguồn thu nhập cho gia đình như mục đích của ông bà tặng cho. Từ tháng 01/2021 đến nay bà Th đã bỏ nhà đi không về, không quan tâm chăm sóc cha mẹ già khi ốm đau, không có trách nhiệm gì với cha mẹ ruột.

Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất thì ông bà vẫn chăn nuôi, trồng trọt và sinh sống tại căn nhà trên thửa số 57. Đối với phần đất rẫy thuộc thửa đất số 27, trên đất có trồng điều trước nay là nguồn thu nhập chính của gia đình ông bà, nhưng từ khi tặng cho bà Th thì từ mùa điều năm 2021 ông bà không còn được canh tác, thu hoạch hoa màu trên đất nữa vì bà Th đã bán điều bông cho người khác. Do đó, từ đó đến nay ông bà không còn nguồn thu nhập nào để sinh sống.

Do bà Th sử dụng tài sản không đúng với mục đích tặng cho, sau đó còn thế chấp để vay tiền sử dụng việc riêng mà không dùng để phát triển kinh tế, tạo thu nhập trong gia đình, không quan tâm, không có trách nhiệm với bố mẹ ruột, vi phạm nghĩa vụ người con với cha mẹ. Hiện ông bà chỉ có một căn nhà trên diện tích đất 2.109,2m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ để làm nơi ở khi về già và 01 diện tích đất 51.229,9m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ để canh tác tạo nguồn thu nhập chính nuôi sống ông bà. Trong khi đó, thửa đất số 57 thì bà Th đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Nam Á tới nay quá thời hạn nhưng không trả nợ, ông bà lo sợ Ngân hàng sẽ phát mãi tài sản thì ông bà không có ở. Đối với thửa đất 51.229,9m^2 thì ông bà được biết bà Th đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho người khác, nếu bà Th chuyển nhượng thì ông bà không có rẫy để canh tác tạo thu nhập trang trải cho cuộc sống.

Ông Ch, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại văn bản công chứng số 3768 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước giữa ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N với bà Bùi Thị Như Th về việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 diện tích 1.434m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay thửa đất có diện tích 2.109,2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước).

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại văn bản công chứng số 23443 quyển số 04 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước giữa ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N với bà Bùi Thị Như Th về việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12 diện tích 51.229,9m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Buộc bà Bùi Thị Như Th phải trả lại quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Ch, bà N đã tặng cho gồm: Thửa đất có diện tích 2.109.2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Buộc bà Bùi Thị Như Th phải trả lại quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Ch, bà N đã tặng cho có diện tích 51.229,9m^2 thửa đất số 27, tờ bản đồ 12, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX818619 vào số cấp Giấy chứng nhận (CS) 02807/Tân Hưng ngày 22/12/2020

cho bà Bùi Thị Như Th do nhận tặng cho từ ông Bùi Văn Ch cùng vợ là Phạm Thị N.

Đối với số tiền mà Bà Th đã vay của Ngân hàng TMCP Nam Á chưa trả thì Bà Th phải có trách nhiệm trả. Trong trường hợp các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị hủy, ông Ch, bà N sẽ thay Bà Th trả cho Ngân hàng.

Đối với khoản nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thì Bà Th đã trả vào ngày 20/4/2022, Ngân hàng đã rút yêu cầu độc lập. Ông bà đồng ý với việc rút đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng, không có ý kiến gì về phần này.

Đối với ý kiến của ông bà trước đây về việc cho Bà Th 1/3 giá trị tài sản chỉ là ý kiến mà không phải là yêu cầu đề nghị xem xét và còn phụ thuộc vào Bà Th có biết hối lỗi với ông bà hay không.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Như Th trình bày:

Bà Bùi Thị Như Th là con ruột duy nhất của ông Ch và bà N. Bà là người được ông Ch và bà N tặng cho các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thông tin như nguyên đơn trình bày, việc công chứng hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất này cũng đúng như nguyên đơn trình bày.

Sau khi được ông Ch, bà N tặng cho các quyền sử dụng đất thì bà Th đã thực hiện đăng ký quyền sử dụng tài sản và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 903192 vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 05225/Tân Phước ngày 22/9/2020 đối với diện tích 2.109,2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45 ấp C, xã T, huyện Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 818619 vào sổ cấp Giấy chứng nhận: (CS)02807/Tân Hưng ngày 22/12/2020 đối với diện tích 51.229,9m^2 thửa đất số 27, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ cho bà Bùi Thị Như Th. Bà Th đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Nam Á quyền sử dụng đất 2.109,2m^2 vay số tiền 700.000.000 đồng; thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh T diện tích đất 51.229,9m^2 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Trong các hợp đồng tín dụng có ghi mục đích vay là để chăm sóc cây cao su và chăn nuôi bò nhưng thực thế bà Th không sử dụng vốn vay vào mục đích này. Khi bà Th vay tiền Ngân hàng thì ông Ch, bà N có biết nhưng không có ý kiến gì. Mục đích vay tiền của bà Th là để kinh doanh làm ăn riêng ở ngoài, ông Ch và bà N không được biết và cũng không sử dụng tiền vay, việc bà Th kinh doanh làm ăn như thế nào thì ông Ch, bà N không được biết. Từ tháng 3/2021 thì bà Th không còn sinh sống cùng với ông Ch, bà N nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu bà Th trả lại các quyền sử dụng đất đã tặng cho thì bị đơn không đồng ý. Vì việc tặng cho được lập thành văn bản và công chứng chứng thực đúng theo quy định pháp luật. Khi tặng cho hai bên không thỏa thuận điều kiện tặng cho là bà Th phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng ông bà nên bà Th không vi phạm điều kiện tặng cho nào cả. Sau khi được

tặng cho bà Th đã đăng ký quyền sử dụng tài sản và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Bà Th vẫn quan tâm, hỏi thăm, chu cấp cho ông bà. Do đó, bà Th không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho, không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất 2.109,2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và thửa đất có diện tích 51.229,9m^2 thửa đất số 27, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước mà ông Ch, bà N.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Nam Á về việc buộc Bà Th phải trả số tiền vay gốc 700.000.000 đồng và lãi thì bà Th có ý kiến như sau: Ngày 8/10/2020 bà Bùi Thị Như Th ký hợp đồng tín dụng vay khoản tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, khi vay có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất 2.109,2m^2 nêu trên. Từ tháng 10/2021 đến nay, do không có điều kiện nên bà chưa thanh toán được nợ gốc và tiền lãi. Nay Bà Th thống nhất đồng ý thanh toán nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng TMCP Nam Á sau khi bản án có hiệu lực vì hiện nay bà Th chưa có điều kiện thanh toán.

Đối với việc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã rút yêu cầu độc lập thì bà Th đồng ý và không có ý kiến gì về phần này.

Ngoài ra, bị đơn không trình bày, bổ sung yêu cầu và ý kiến nào khác.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Nam Á trình bày:

Ngày 8/10/2020 bà Bùi Thị Như Th ký hợp đồng tín dụng vay khoản tiền 700.000.000 đồng. Ngày 09/10/2020 bà Bùi Thị Như Th ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất 2.109,2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Như Th. Thời hạn vay 12 tháng. Từ khi vay đến nay, bà Th có trả được 63.992.705 đồng tiền lãi, trong đó bà N có trả thay 7.000.000 đồng. Từ tháng 10/2021 đến nay Bà Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Nay bà N và ông Ch khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, buộc Bà Th phải trả lại diện tích đất mà bà Th đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Nam Á thì Ngân hàng có yêu cầu như sau:

Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị Như Th có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 2625/2020/701-CV và giấy nhận nợ số 01/GNN-2625/2020/701-CV ngày 12/10/2020 đã ký giữa bà Bùi Thị Như Th với Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á tạm tính đến ngày Tòa án xét xử là 838.056.545 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 138.056.545 đồng. Khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Th vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản và quy định pháp luật. Trong trường hợp hợp đồng tặng cho giữa ông Ch, bà N với bà Th đối với quyền sử dụng đất 2.109,2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị hủy/vô hiệu thì hợp

đồng thế chấp tài sản của bà Th với Ngân hàng vẫn có hiệu lực, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản và quy định pháp luật trong trường hợp bà Th không trả được nợ.

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Nam Á không còn ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh T) trình bày:

Bà Bùi Thị Như Th có thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 51.229,9m^2 thửa đất số 27, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Do Bà Th đã thanh toán nợ vào ngày 20/4/2022 nên ngày 16/5/2022 Ngân hàng đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bình Phước trình bày:

Vào ngày 27/3/2019, Văn phòng Công chứng Bình Phước tiếp nhận và giải quyết yêu cầu tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận số phát hành AO 160842, số vào sổ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 880/QSDĐ/930/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/3/2009 cho ông Bùi Văn Ch. Do hai bên cung cấp đã đầy đủ theo quy định của pháp luật nên Văn phòng Công chứng Bình Phước đã thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên và đã chứng nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3768 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2019.

Vào ngày 05/12/2020, Văn phòng Công chứng Bình Phước tiếp nhận và giải quyết yêu cầu tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận số phát hành CX 955854, số vào sổ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 02708/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/11/2020 cho hộ ông Bùi Văn Ch. Do 02 bên cung cấp đã đầy đủ theo quy định của pháp luật nên Văn phòng Công chứng Bình Phước đã thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên và đã chứng nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 23443 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2020. Với cả hai hợp đồng tặng cho không có nội dung tặng cho tài sản trên đất mà chỉ tặng cho quyền sử dụng đất do đương sự không kê khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đương sự chưa cập nhật quyền sử dụng tài sản trên đất nên không thể hiện nội dung tặng cho tài sản trên đất trong hợp đồng tặng cho.

Quá trình thực hiện việc công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật, quy định công chứng thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Sau khi được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, các bên đã thống nhất thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xuất trình các giấy tờ đủ theo quy định về thủ tục công chứng theo Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014. Cụ thể gồm có: Chứng minh nhân dân của các bên; Sổ hộ khẩu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; đơn yêu cầu đăng ký xóa thế chấp.

Nhận thấy các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp đã đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng bên tặng cho quyền sử dụng đất cam kết việc xác lập giao dịch tặng cho này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác. Đồng thời bên tặng cho cũng không bị ngăn chặn bởi văn bản, quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, trong đó có việc giải thích cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Tại thời điểm công chứng 02 hợp đồng tặng cho nêu trên, ông Bùi Văn Ch, bà Phạm Thị N không trình bày về việc điều kiện tặng cho để ghi nhận vào nội dung của hợp đồng tặng cho. Nếu nguyên đơn chứng minh được các bên có thỏa thuận về điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất sau khi thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho thì căn cứ theo quy định tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về tặng cho tài sản có điều kiện thì yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho nêu trên vô hiệu và các bên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp nguyên đơn không chứng minh được các bên có thỏa thuận về điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất sau khi thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho thì đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3768 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 23443 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 của Văn phòng Công chứng Bình Phước là hợp pháp, có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) không có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên hủy các hợp đồng tặng cho nêu trên.

Ngoài ra, Văn phòng Công chứng Bình Phước không có ý kiến yêu cầu nào khác và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung D trình bày:

Ông D là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 51.229,9m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX818619 vào số cấp giấy chứng nhận (CS) 02807/Tân Hưng ngày 22/12/2020 của bà Bùi Thị Như Th. Tuy nhiên, trước đó, ngày 22/02/2022 ông Trần Huy H, (sinh năm 1986, ấp 3, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) đã đặt cọc mua thửa đất này với Bà Th rồi cùng ngày ông D đặt cọc ông H 2.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 27 này. Giá chuyển nhượng là 8.100.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 22/4/2022 ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng sang nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ngày 21/4/2022 các bên ra văn phòng công chứng thì diện tích đất trên đang bị ngăn chặn nên không tiến hành sang nhượng được. Bà Th cũng không nói cho anh biết thửa đất đang bị tranh chấp. Bên ông Trần Huy H là người đặt cọc mua đất cho bà Th cũng không cho ông D biết là đất đang có tranh chấp.

Đối với hợp đồng đặt cọc thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc trong vụ án khác và đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án này và không triệu tập tham gia giải quyết vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy H trình bày:

Ngày 22/02/2022 ông Trần Huy H ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 27 với bà Bùi Thị Như Th. Ông H đã đặt cọc cho bà Th 1.600.000.000 đồng. Cùng ngày, ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trung D với số tiền 8.100.000.000 đồng, ông D đã đặt cọc cho ông H số tiền 2.500.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 24/4/2022 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng sang nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ngày 21/4/2022 các bên ra văn phòng công chứng thì diện tích đất trên đang bị áp dụng ngăn chặn.

Đối với hợp đồng đặt cọc thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, anh sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án khác khi có tranh chấp.

Tại các biên bản lời khai, biên bản đối chất, biên bản xác minh người làm chứng ông Nguyễn Việt Hùng trình bày:

Ông H là hàng xóm với vợ chồng ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N, bà Bùi Thị Như Th. Từ trước tới nay ông không có mâu thuẫn gì với những người này. Ông và vợ chồng ông Ch, bà N quen biết nhau đến nay khoảng hơn 25 năm nay. Do có mối quan hệ thân thiết với nhau từ nhiều năm nay nên ông thường hay sang nhà ông Ch chơi và có biết chuyện gia đình ông Ch. Sự việc tặng cho đất giữa vợ chồng ông Ch với Bà Th thì ông được biết như sau: Vào ngày 04/12/2020 khi ông đến nhà ông Ch chơi thì ông vô tình biết được việc ông Ch, bà N tặng cho bà Th đất, ngay sau khi hai bên vừa bàn bạc thỏa thuận với nhau. Tại đây ông có được biết ông Ch, bà N tặng cho bà Th đất, ông H có nghe bà Th nói là *"ông bà yên tâm đi, tôi có trách nhiệm chăm sóc ông bà suốt đời"*. Ông có trực tiếp nghe bà Th nói như vậy. Thời điểm hai bên bàn bạc và công chứng ông không được chứng kiến, tuy nhiên khi ông đến nhà ông Ch chơi thì ông có được biết sự việc ông Ch, bà N tặng cho bà Th đất. Lúc này, vợ chồng ông Ch và bà Th vừa bàn bạc với nhau xong và ông có nghe trực tiếp bà Th nói như trên.

Sau khi ông Ch, bà N tặng cho các quyền sử dụng đất được một thời gian thì Bà Th bỏ nhà đi, không nuôi dưỡng ông Ch, bà N. Từ hơn 01 năm nay, ông không thấy Bà Th về thăm hỏi, chăm sóc cha mẹ. Vợ chồng ông Ch, bà N hiện tuổi đã cao mà chỉ có hai vợ chồng ở nhà, căn nhà trên diện tích đất tại ấp C, xã T, huyện Đ là nơi ở duy nhất của vợ chồng ông Ch, bà N. Từ trước tới khi tặng cho Bà Th đất rẫy thì vợ chồng ông Ch chủ yếu làm vườn điều kiếm thu nhập chính, nhưng từ khi tặng cho thì vợ chồng ông Ch không còn được canh tác và thu điều nữa, để trang trải cuộc sống ông Ch, bà N phải đi làm thuê cho người khác.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh trình bày:

Bà Hạnh là hàng xóm với vợ chồng bà N, ông Ch, bà Th. Từ trước tới nay bà không có mâu thuẫn gì với bà N, ông Ch và bà Th. Bà đã sinh sống tại địa phương từ năm 1995 đến nay và đã quen biết nhiều năm với ông Ch, bà N. Về việc giữa vợ chồng ông Ch, bà N tặng cho bà Th đất thì bà được biết, được trực tiếp chứng kiến sự việc như sau:

Bà không nhớ rõ cụ thể vào ngày tháng năm nào, chỉ nhớ vào khoảng tháng 12. Hôm đó, bà vô tình sang nhà bà N chơi thì thấy có bà N, ông Ch và Bà Th đang ở nhà, bà thấy trên bàn có nhiều giấy tờ, mọi người trong nhà nhìn có vẻ vui vẻ, lúc này bà mới hỏi *"có việc gì thế?"* thì bà N nói với bà là vợ chồng ông bà sang tên đất (cho đất) cho bà Th. Lúc này, bà vừa đùa vừa thật nói:*"ông bà còn trẻ vậy, cho con rồi lỡ sau này con đuổi ông bà ra đường thì sao?"*. Lúc này, Bà Th nói đại ý là *"ba mẹ chỉ có một mình con, ba mẹ tin tưởng con nên cho con đất thì con cũng phải có trách nhiệm chăm lo cho ba mẹ"*. Bà có nghe trực tiếp Bà Th nói hứa chăm lo cho cho ba mẹ, tức là ông Ch, bà N . Sau đó thì bà và mọi người ngồi hỏi thăm chuyện khác bình thường. Bà được trực tiếp nghe và biết được sự việc như trên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng thời có ý kiến: Bà Th sẽ có trách nhiệm hàng tháng chu cấp cho ông Ch và bà N số tiền 10.000.000/tháng hoặc hoàn lại cho ông Ch, bà N số tiền 2 tỷ đồng để dưỡng già. Bên bị đơn cam kết sẽ cho ông Ch, bà N tiếp tục sử dụng, sinh sống trong căn nhà và không bán diện tích đất 2.109.2m^2 ấp C, xã T, huyện Đ và tài sản trên đất cho đến khi cha mẹ Bà Th qua đời và đề nghị Tòa án ghi vào biên bản phiên tòa để ghi nhận. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng tặng cho thì bị đơn không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Căn cứ các điều 116, 118, 133, 288, 408, 457, 459, 462, 500, 615 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các điều 40, 42, 46, 48, 49, 52 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NĐ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy 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;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại văn bản công chứng số

3768 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước giữa ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N với bà Bùi Thị Như Th, về việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 diện tích 1.434m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất có diện tích 2.109.2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước).

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng số 23443 quyển số 04 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước giữa ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N với bà Bùi Thị Như Th về việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12 diện tích 51.229,9m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng số 3768 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng số 23443 quyển số 04 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đương sự không yêu cầu xem xét.

Ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N được quyền và có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo quy định pháp luật hoặc cập nhật biến động theo quyết định của Bản án theo quy định pháp luật. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực, bà Bùi Thị Như Th có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà N để thực hiện cấp lại giấy chứng nhận hoặc cấp nhật biến động. Trường hợp Bà Th không giao giấy chứng nhận thì ông Ch, bà N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP Nam Á với bị đơn Bùi Thị Như Th về việc thanh toán khoản vay gốc và lãi 838.056.545 đồng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Th còn phải chịu lãi từ ngày Tòa án xét xử cho đến khi trả hết nợ.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh T).

- Tách việc giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà Bùi Thị Như Th với ông Trần Huy H, Nguyễn Trung D để giải quyết trong vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ về áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"*.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2022 bị đơn bà Bùi Thị Như Th nộp đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng

8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/10/2022 Ngân hàng TMCP Nam Á có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu bà Bùi Thị Như Th phải trả tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp Bà Th không trả được nợ theo thỏa thuận các bên đã ký kết thì Ngân hàng được yêu cầu xử lý tài sản Bà Th đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngân hàng TMCP Nam Á và ông Bùi Văn Ch, bà Nguyễn Thị Nổi thỏa thuận nếu nguyên đơn được trả lại quyền sử dụng đất đã tặng cho bà Th đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận với nội dung chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Thị Như Th với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 2625/2020/701-CV ngày 08/10/2020 và chuyển giao toàn bộ biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp ngày 09/10/2020 về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối diện tích 2.109,2m^2 thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã ký kết giữa Ngân hàng với bà Th.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Thống nhất chuyển giao nghĩa vụ về khoản nợ của bà Th đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á.

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:* Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; điều 309 của BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Nam Á, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa theo điều 300 của BLTTDS về nghĩa vụ trả nợ thay và xử lý tài sản thế chấp, giữa nguyên đơn với Ngân hàng Nam Á, sửa một phần lãi suất;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Như Th; các phần khác của quyết định bản án đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự thống nhất, quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ 45 diện tích 2.109,2m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 57) và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số phát hành CX 903192 số vào sổ cấp giấy chứng nhận (CS) 05225/Tân Phước, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/9/2020 cho bà Bùi Thị Như Th có nguồn gốc do vợ chồng ông Bùi Văn Ch, bà Phạm Thị N tạo lập. Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4, nhà tạm, nhà kho, công trình phụ và các cây trồng. Từ trước khi ký hợp đồng tặng cho và từ khi ký hợp đồng tặng cho đến nay, ông Ch và bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác và trồng thêm một số cây trồng, chăn nuôi. Đối với quyền sử dụng thửa số 27, tờ bản đồ số 12 diện tích đất 51.229,9m^2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 27), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 818619 số vào sổ cấp giấy chứng nhận (CS) 02708/Tân Hưng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/12/2020 cho bà Bùi Thị Như Th, trên đất có trồng điều cũng có nguồn gốc do vợ chồng ông Ch, bà N khai phá, tạo lập.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị N và ông Bùi Văn Ch luôn khẳng định ông bà tặng cho bà Th thửa đất số 57 và thửa đất số 27 có kèm điều kiện là Bà Th là con phải có nghĩa vụ chăm sóc phụng, dưỡng và lo hậu sự cho cha mẹ khi chết. Tuy nhiên, sau khi được tặng cho tài sản, bà Th đã bỏ nhà đi, thế chấp tài sản đã được tặng cho cho Ngân hàng, lấy tiền mua xe ô tô, sử dụng cá nhân, bỏ mặc không quan tâm đến cha mẹ, vi phạm nghĩa vụ, đạo hiếu của người làm con nên ông bà đề nghị hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Phía bị đơn cho rằng khi tặng cho tài sản các bên không thỏa thuận điều kiện, Bà Th không có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ như trình bày của ông Ch, bà N. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được hợp đồng tặng cho 02 thửa đất là có điều kiện hay không. Về việc thực hiện hợp đồng, các bên cũng không thống nhất ngoài đất thì tài sản trên đất đã giao nhận chưa.

[3] Theo nội dung hợp đồng tặng cho các bên đã ký kết thì không thể hiện điều kiện tặng cho. Tuy nhiên, căn cứ vào các biên bản xác minh, lời khai của người làm chứng là ông Phạm Việt H và bà Nguyễn Thị Hồng H là những người hàng xóm của ông Ch, bà N, bà Th đều xác nhận có nghe trực tiếp Bà Th nói về việc bà Th cam kết có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng ông Ch, bà N khi được tặng cho tài sản. Thực tế, bà Th là người con duy nhất của ông Ch, bà N nên ngay khi được tặng cho toàn bộ tài sản, bà Th phải hiểu trách nhiệm với cha mẹ là những người đã già yếu, không có thu nhập. Bà Th cũng thừa nhận điều này tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, lời khai của người làm chứng hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về việc các bên có thỏa thuận miệng với nhau về điều kiện khi tặng cho tài sản và hoàn toàn phù hợp với đạo lý, cũng như phù hợp với pháp luật về Hôn nhân và gia đình.

[4] Bà Bùi Thị Như Th là con duy nhất của ông Ch, bà N. Từ nhỏ Bà Th sống cùng với cha mẹ tại ấp C, xã T. Tuy nhiên, sau khi được tặng cho toàn bộ tài sản, Bà Th đã bỏ nhà đi sống nơi khác. Từ khi bỏ đi đến nay Bà Th không quan tâm, thăm hỏi, không có trách nhiệm với cha mẹ, khi ốm đau chỉ có vợ chồng ông Ch và bà N đều đã gần 70 tuổi. Người đại diện theo ủy quyền của bà Th cho rằng bà Th vẫn có trách nhiệm phụng dưỡng, chu cấp cho cha mẹ, tuy

nhiên lời trình bày này không được ông Ch, bà N thừa nhận và bà Th cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho nội dung trình bày của mình. Hàng xóm láng giềng của ông Ch, bà N đều xác nhận khoảng hơn 01 năm nay, không thấy bà Th sinh sống cùng ông Ch, bà N tại căn nhà tại ấp C, xã T, huyện Đ, không thấy bà Th về nhà chăm sóc, thăm nom cha mẹ. Điều 70, Điều 71 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định con *"Có bổn phận yêu quý, kính trọng, biết ơn, hiếu thảo, phụng dưỡng cha mẹ, giữ gìn danh dự, truyền thống tốt đẹp của gia đình"; "Con có nghĩa vụ và quyền chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ, đặc biệt khi cha mẹ mất năng lực hành vi dân sự, ốm đau, già yếu, khuyết tật; trường hợp gia đình có nhiều con thì các con phải cùng nhau chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ"*. Ngoài ra, Luật Người cao tuổi cũng quy định, con cháu có nghĩa vụ, trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng người cao tuổi và tại khoản 4 Điều 9 Luật này đã nghiêm cấm hành vi lợi dụng việc chăm sóc, phụng dưỡng người cao tuổi để vụ lợi.

Qua xác minh tại địa phương thể hiện: Ngoài hai quyền sử dụng đất như nêu trên, ông Ch, bà N không còn tài sản, nơi ở nào. Về nguồn thu nhập từ trước tới khi tặng cho Bà Th tài sản thì ông Ch, bà N chủ yếu thu nhập từ diện tích đất trồng điều 51.229,9m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, là nguồn thu nhập chính của gia đình. Tuy nhiên, từ mùa điều năm 2021 ông bà không còn được canh tác, thu hoạch điều nữa và phải đi làm thuê để thu nhập trang trải cuộc sống.

Bên cạnh đó, sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, Bà Th đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền công nhận, Bà Th đã thế chấp quyền sử dụng đất cho các ngân hàng để vay tiền. Theo các hợp đồng tín dụng thể hiện bà Th dùng tài sản được tặng cho thế chấp vay tiền của Ngân hàng để "*chăm sóc cao su và chăn nuôi*" nhưng thực tế Bà Th sử dụng vốn vay không đúng mục đích *(bút lục 321-323)*. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận bà Th vay tiền để làm ăn kinh doanh riêng, ông Ch, bà N hoàn toàn không được sử dụng. Trong khi đó, nguyện vọng của ông Ch, bà N tặng cho bà Th các quyền sử dụng đất nhằm mục đích phát triển kinh tế gia đình nhưng từ khi sang quyền sử dụng đất cho bà Th, bà Th không tạo ra được tài sản nào khác. Hiện, quyền sử dụng đất 2.109,2m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ trên đất có căn nhà hiện ông Ch, bà N đang sinh sống thì bà Th đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Nam Á từ tháng 10/2020, từ tháng 10/2021 bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Đối với quyền sử dụng thửa đất số 27 trên đất có trồng điều, trước đây là nguồn thu nhập chính của gia đình, nhưng Bà Th đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho người khác, điều này cũng được bị đơn thừa nhận, vì phần diện tích đất đang có tranh chấp và bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn nên các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

[5] Về thực hiện hợp đồng tặng cho: Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số đất số 57. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự thừa nhận trước khi xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019 đối với quyền sử dụng diện tích đất 2.109,2m^2 thì trên đất đã có căn nhà cấp 4 được xây dựng kiên cố từ năm 2002

là nơi ở duy nhất của ông Bùi Văn Ch, bà Phạm Thị N đang sinh sống. Ngoài ra, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ *(bút lục 286, 287)* trên đất còn có một số công trình kiến trúc khác như nhà kho, công trình phụ được xây dựng trước thời điểm hai bên tặng cho. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này chỉ thể hiện đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất mà không thể hiện tài sản gắn liền với đất có tặng cho hay không.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại văn bản công chứng số 23443 quyển số 04 TP/CC –SCC/HĐGD xác lập ngày 05/12/2020 đối với diện tích đất 51.229,9m^2 trên đất có trồng điều. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ *(bút lục 288)* trên đất có trồng 210 cây điều 30 năm tuổi và 720 cây điều 07 năm tuổi. Như vậy, tài sản trên đất có trước thời điểm tặng cho, trước và tại thời điểm tặng cho, vợ chồng ông Ch, bà N là người trực tiếp canh tác, thu hoạch hoa màu trên đất. Tuy nhiên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cũng chỉ thể hiện đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất mà không thể hiện tài sản gắn liền với đất có tặng cho hay không để phân định quyền sử dụng tài sản trên đất sau khi tặng cho.

Như vậy, ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng các bên đã biết được trên phần đất tặng cho có căn nhà, các công trình kiến trúc khác cũng như cây trồng, những nội dung này chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận và cũng chưa được đương sự kê khai khi tiến hành ký hợp đồng tặng cho. Thực tế xem xét tại chỗ và sự thừa nhận của các đương sự xác định được: Căn nhà, các công trình, kiến trúc từ trước khi tặng cho đến nay vợ chồng ông Ch, bà N là người quản lý sử dụng, ông bà vẫn canh tác trên đất, chưa chuyển giao cho bà Th. Sau khi tặng cho Bà Th không sử dụng, mà ông Ch, bà N vẫn sinh sống trong căn nhà trên đất, quản lý sử dụng các công trình khác, trồng cây và chăn nuôi trên đất. Ngoài ra, sau khi tặng cho, ông Ch và bà N có xây dựng thêm 02 nhà tạm xây năm 2021 và trồng thêm một số cây trồng trên đất.

[6] Từ những phân tích tại mục [3], [4] và mục [5] nêu trên, có căn cứ xác định bà Phạm Thị N và ông Bùi Văn Ch đã tự nguyện tặng cho Bà Th thửa đất số 57 và thửa đất số 27 nhưng có điều kiện, cụ thể bà Th phải có nghĩa vụ, trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà N, ông Ch và lo hậu sự cho ông Ch, bà N khi ông bà qua đời. Tuy nhiên, ngay sau khi được tặng cho tài sản, bà Th đã không thực hiện đúng nghĩa vụ, trách nhiệm của con đối với cha mẹ, sử dụng tài sản tặng cho không đúng mục đích, vi phạm nghĩa vụ cam kết. Hơn nữa, khi tặng cho các bên cũng không có thỏa thuận về tài sản trên đất; sau khi ký kết hợp đồng các bên cũng chưa giao nhận đất và tài sản trên đất mà hợp đồng mới chỉ được các bên thực hiện trên giấy tờ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3768 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Phước và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại văn bản công chứng số 23443 quyển số 04 TP/CC –SCC/HĐGD được xác lập ngày 05/12/2020. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn cho rằng đây không phải là hợp đồng tặng cho có điều kiện là không phù hợp với các tình tiết, sự kiện và thực tế của vụ án nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP cổ phần Nam Á buộc bà Bùi Thị Như Th phải có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày Tòa án xét xử là 838.056.545 đồng, trong đó có 700.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 21/9/2022 là 138.056.545 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và Ngân hàng thỏa thuận, nếu nguyên đơn được trả lại quyền sử dụng đất đã tặng cho bà Th đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận với nội dung chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Thị Như Th với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 2625/2020/701-CV ngày 08/10/2020 và chuyển giao toàn bộ biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng thế chấp số 1611/2-20/701BĐ ngày 09/10/2020 về việc thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 57 đã ký kết giữa Ngân hàng với Bà Th cho ông Ch, bà N. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về kháng cáo của Ngân hàng về việc tính lãi đối với khoản tiền bà Th vay, Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng thì tổ chức tín dụng được quyền ấn định lãi suất nên cần tính lãi theo lãi suất các bên đã thỏa thuận. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Th, đây là giao dịch hợp pháp nên khi người vay tiền vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng phải được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Vì vậy, kháng cáo của Ngân hàng về nội dung này được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tại Quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"* , với nội dung: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản thửa đất số 27. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất này bị hủy nên thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Ch, bà N nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đang đứng tên bà Th nên cần tiếp tục duy trì Quyết định này cho đến khi quyết định của bản án liên quan đến thửa đất được thi hành xong hoặc có yêu cầu hủy bỏ theo quy định.

[9] Về tài sản trên thửa đất số 57 và thửa đất số 27: Ông Ch, bà N đang quản lý toàn bộ tài sản, chưa giao cho bà Th nên ông Ch bà N được tiếp tục sử dụng theo quyền sử dụng đất được giao trả.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

Bị đơn bà Bùi Thị Như Th phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Ngoài ra, bà Th còn phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Nam Á. Do hai bên đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc trả nợ trước khi mở phiên tòa sơ thẩm nên bà Th phải chịu 50% mức án phí quy định.

Ngân hàng TMCP Nam Á không phải chịu án phí sơ thẩm.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Bùi Thị Như Th và Ngân hàng TMCP Nam Á không phải chịu.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Như Th; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy 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; Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NĐ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 3, 133, 370, 371, 457, 459, 462, Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 70, Điều 71 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; các điều 5, 9, 10 Luật Người cao tuổi;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N.

1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại văn bản công chứng số 3768 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước, giữa ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N với bà Bùi Thị Như Th, về việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 diện tích 1.434m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất có diện tích 2.109,2m^2, thửa số 57, tờ bản đồ 45, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước).

2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại văn bản công chứng số 23443 quyển số 04 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước, giữa ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N với bà Bùi Thị Như Th, về việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12, diện tích 51.229,9m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Buộc bà Bùi Thị Như Th trả lại cho ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N

quyền sử dụng 02 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 57, tờ bản đồ 45, diện tích 2.109,2m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 903192 vào sổ cấp giấy chứng nhận 05225/Tân Phước, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/9/2020 cho bà Bùi Thị Như Th.

- Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12, diện tích 51.229,9m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX818619 vào số cấp giấy chứng nhận (CS) 02807/Tân Hưng ngày 22/12/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Bùi Thị Như Th.

4. Ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động, được cấp lại giấy chứng nhận theo quyết định tại Bản án này.

5. Bà Bùi Thị Như Th có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 818619 số vào sổ cấp giấy chứng nhận (CS) 02708/Tân Hưng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/12/2020 cho bà Bùi Thị Như Th đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12, diện tích 51.229,9m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho bà Phạm Thị N và ông Bùi Văn Ch để bà N, ông Ch thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai;

Trường hợp Bà Th không giao trả hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc thì ông Ch, bà N có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp cho bà Bùi Thị Như Th để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Ch, bà N theo quy định của pháp luật.

6. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á với nguyên đơn ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N về việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ và chuyển giao biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Thị Như Th với Ngân hàng.

Ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á khoản vay tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 2625/2020/701-CV ngày 08/10/2020 và giấy nhận nợ số 01/GNN-2625/2020/701-CV ngày 12/10/2020 đã ký kết giữa bên được cấp tín dụng là bà Bùi Thị Như Th với bên cấp tín dụng là Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á, gồm tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 21/9/2022 là 138.056.545 đồng. Tổng cộng là 838.056.545 (tám trăm ba mươi tám triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi lăm) đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022, ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng và bà Bùi Thị Như Th đã thỏa thuận trong hợp đồng các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi ông Ch và bà N thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 903192, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 05225/Tân Phước,

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/9/2020 cho bà Bùi Thị Như Th đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ 45, diện tích 2.109,2m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông Ch bà N thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp và các thủ tục về đất đai.

Trường hợp ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á thì Ngân hàng được quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 1611/2020/701-BĐ ngày 09/10/2020, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á với bên thế chấp là bà Bùi Thị Như Th.

7. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ "*Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"* đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12, diện tích 51.229,9m^2, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX818619 vào sổ cấp giấy chứng nhận (CS) 02807/Tân Hưng ngày 22/12/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Bùi Thị Như Th cho tới khi quyết định của Bản án đối với tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thi hành. Trường hợp người đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời thì việc hủy bỏ được thực hiện theo quy định tại Điều 318 Bộ luật Tố tụng dân sự.

8. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Văn Ch và bà Phạm Thị N không phải chịu. Trả lại cho ông Ch, bà N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004860 ngày 18/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bị đơn bà Bùi Thị Như Th phải chịu án phí sơ thẩm đối với việc hủy hợp đồng tặng cho là 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng và án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á là 18.570.848 *(mười tám triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, tám trăm bốn mươi tám)* đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.855.000 *(mười bảy triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018647 ngày 28/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

10. Trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Hiệp