

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 359/2022/DS-PT

Ngày: 10 - 8 - 2022

V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền
sử dụng đất, hợp đồng vay và thế chấp tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

- Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02
năm 2022 về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng vay và thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020
của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2022/QĐ- PT
ngày 15 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1954 (chết ngày 17/02/2020).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T: Chị Đoàn
Thị L, sinh năm 1982.

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn V, sinh năm 1966.

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Đoàn Thị L, sinh năm 1982;

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Đoàn Thị L: Ông Phạm Hoàng Đ - Luật sư Công ty Luật hợp danh A - Chi nhánh Đồng Tháp.

3.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952;

3.3. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1972;

3.5. Chị Đoàn Thị Bảo N, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ngân hàng N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P, chức vụ: Giám đốc - Chi nhánh huyện T.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Duy T, chức vụ: Cán bộ tín dụng Chi nhánh huyện T.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Minh Dũng, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Đoàn Thị L, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Luật sư Đ, chị L, ông K và bà Đ có mặt; Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đoàn Văn T trình bày: Cha ông T là ông Đoàn Văn B (B B) trước khi chết có lập di chúc để lại cho ông T diện tích 12.025m² đất ruộng và đất cây lâu năm, gồm diện tích 3.780m², thuộc thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, đất tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và diện tích 8.245m² (gồm diện tích 3.075m², thửa số 132, tờ bản đồ số 02; diện tích 1.170m², thửa số 133, tờ bản đồ số 02; diện tích 4.000m², thửa số 87, tờ bản đồ số 02, đất tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp). Ngày 30/7/2013, ông T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đoàn Văn V thấy ông T không khỏe nên yêu cầu ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ giùm, ông V là cháu ruột nên tin tưởng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V lợi dụng ông T không biết chữ đã tự

làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì không biết chữ ông T có ký tên trong hợp đồng, biết được sự việc trên ông T đã nhiều lần yêu cầu ông V phải tách quyền sử dụng đất trả lại nhưng ông V không chấp nhận và cho rằng ông T đã chuyển nhượng cho ông. Bởi vì, trên phần đất ông T có cho vợ cũ bà Đoàn Thị Đ, ông Nguyễn Văn K cất nhà cấp 4 từ năm 2010, ông T tính sau khi chết sẽ giao phần đất này cho em ông quản lý sử dụng.

Trong hợp đồng đề cập giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, hợp đồng được lập từ ngày 08/8/2013 đến nay ông V vẫn không trả tiền, ông T thừa nhận có ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V 04 thửa đất vào ngày 08/8/2013, ông T không thừa nhận ông V trả tiền chuyển nhượng 450.000.000 đồng.

Ông T và bà Mai Thị Ngoan không có con chung, chị Đoàn Thị L là con của bà Ng, giấy khai sinh của chị L cha tên Đoàn Văn T. Năm 2002 chị L về sống chung với ông T, bà Ngoan. Tháng 7 năm 2007 bà Ngoan chết, chị L không có nuôi dưỡng, chăm sóc ông T.

Chị Đoàn Thị L trình bày là con của ông T (chết), lúc còn sống có phần đất thuộc thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m², đất cây lâu năm; thửa số 132, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.075m², đất lúa; thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m², đất lúa; thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trước đây làm ăn xa nên cha chị sống với ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ (bà Đ là em), theo ông K, bà Đ nói vào năm 2010 cha chị có làm hợp đồng tặng cho thửa đất 1673 và thửa 87, hiện nay ông K, bà Đ đang sử dụng hết 04 thửa đất trên.

Ngoài ra các thửa đất theo cha chị kê lại vào năm 2013 ông V gặp cha chị mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền N hàng, sau đó cha chị đồng ý và có làm thủ tục cho ông V đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng.

Sau thời gian không thấy trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha chị khởi kiện ông V yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay ông K, bà Đ cũng không trả lại đất.

Chị Đoàn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 152/2013/HĐCNQSDĐ giữa ông T với ông V và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông V.

Chị Đoàn Thị L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho giữa ông T với ông K, bà Đ theo tờ thỏa thuận năm 2010, thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m², đất cây lâu năm và thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu ông K, bà Đ di dời nhà trả lại thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m² đất cây lâu năm; thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa; thửa số 132, tờ bản đồ 02, diện tích 3.075m², đất lúa và thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m², đất lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Đoàn Văn V, bà Huỳnh Thị H do anh Dương Nhật Đ đại diện trình bày: Vào ngày 08/8/2013 ông V có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn T diện tích đất 12.025m², gồm thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m², đất (CLN); thửa số 132, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.075m², đất lúa; thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m², đất lúa; thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 450.000.000 đồng. Hiện nay Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất cho ông V ngày 03/9/2013, đã trả tiền đủ cho ông T nhưng chưa nhận đất. Ngày 11/3/2015 ông V, bà H vay của ngân hàng N - Chi nhánh huyện T số tiền 250.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng và ngày 06/4/2016 vay tiếp 50.000.000 đồng, còn nợ vốn 02 hợp đồng số tiền 250.000.000 đồng, vốn và lãi là 380.000.000 đồng.

Ông V, bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 152/2013/HĐCNQSDĐ giữa ông T với ông V và không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng theo yêu cầu của ông K, bà Đ và chị L.

Chị Đoàn Thị Bảo N do ông Đoàn Văn V đại diện trình bày: Thống nhất có vay tiền Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T theo 02 hợp đồng vay với số tiền gốc là 300.000.000 đồng, hiện còn nợ vốn 250.000.000 đồng. Đồng ý trả cho ngân hàng vốn và lãi tạm tính là 380.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ trình bày: Sau khi cha bà Đ và ông T là cụ Đoàn Văn Bè chết, Ủy ban nhân dân xã Đ hỗ trợ 25.000.000 đồng tiền cất nhà chính sách, nhưng ông T không có tiền cất nhà, nên vào ngày 26/6/2010 ông T lập tờ thỏa thuận nội dung kinh tế gia đình gặp khó khăn phần còn lại thống nhất cho vợ chồng K, Đ phụ vô để cất nhà cho ông T ở. Sau khi chết, sẽ giao nhà lại cho vợ chồng K, Đ quản lý T sản nhà không ai có quyền tranh chấp và số đất của cha ông T để lại cũng giao cho K, Đ. Năm 2010 ông K, bà Đ cất 01 căn nhà ngang 6,8m x 13,5m, móng khung cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái tole, trên thửa 1673, ông T còn sống đã giao toàn bộ diện tích 3.874,6m², thửa 1673 đất (CLN) ông K, bà Đ trồng cây ăn trái và nhận thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa. Năm 2013, ông T chuyển nhượng đất cho ông V không biết. Từ năm 2010 vợ chồng ông K chăm sóc, nuôi dưỡng ông T cho đến chết. Sau khi ông T chết vợ chồng ông K làm đám tang, xây mồ mã cho ông T.

Ông K, bà Đ yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m² đất (CLN) và thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông K, bà Đ yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông V.

Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là chị L tiếp tục thực hiện theo tờ thỏa thuận của ông T năm 2010.

N hàng N - Chi nhánh huyện T trình bày: Ông Đoàn Văn V có vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T tại các hợp đồng: Năm 2014 ông V thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền, đến hạn ông V trả đủ vốn và lãi, nhưng ngân hàng chưa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Hợp đồng vay vốn số: 10115126618, số tiền vay là 250.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 11/3/2015 đến ngày 01/3/2020 với lãi suất 12%/năm trong hạn và 18%/tháng nợ quá hạn.

Hợp đồng vay vốn số: 6005LAV201605057, số tiền vay là 50.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 06/4/2016 đến ngày 05/4/2017 với lãi suất 7%/năm trong hạn và 10,5%/tháng nợ quá hạn. Hiện dư nợ là 50.000.000 đồng.

Hai hợp đồng này đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014.

Nay Ngân hàng yêu cầu hộ ông V trả số tiền gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi 130.000.000 đồng, lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm và lãi phát sinh theo hai hợp đồng tín dụng số: 10115126618, hợp đồng tín dụng số: 6005LAV201605057 cho đến khi trả hết nợ. Không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông K, bà Đ và chị L.

Anh Nguyễn Văn P trình bày: Anh có thuê đất ông Đoàn Văn T diện tích 4.660,4m², thửa số 133 và thửa số 132 và ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ diện tích 3.938,4m², thửa số 87. Sau khi ông T chết, anh đã trả hết đất cho ông K, bà Đ.

Ủy ban nhân dân huyện T ý kiến: Xin được vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và xét xử của Tòa án các cấp, Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân khi có quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T xét xử:

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn T có người thừa kế tố tụng chị L yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với anh V ngày 08/8/2013 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông V ngày 17/6/2014 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của chị Đoàn Thị L đòi ông K, bà Đ trả lại diện tích 3.874,6m², đất (LN), tờ bản đồ số 02, thửa số 1763; diện tích 3.938,4m², đất (L), tờ bản đồ số 02, thửa số 87; diện tích 3.105,7m², đất (L), thửa 132 và diện tích 1.554,7m², đất (L), thửa 133, tọa lạc: ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có sơ đồ ngày 08/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện T kèm theo).

- Anh Đoàn Văn V, chị H có anh Điền đại diện đồng ý 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.874,6m², đất (LN), tờ bản đồ số 02, thửa số 1763 và diện tích 3.000m², đất (L), tờ bản đồ số 02, 01 (Một) phần thửa số 87, tọa lạc: ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng ý giao quyền sử dụng đất lại cho ông K, bà Đ.

Anh V phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

- Anh Đoàn Văn V, chị H có anh Điền đại diện ngân hàng có anh Tiến đại diện đồng ý 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 diện tích 3.874,6m², đất (LN), tờ bản đồ số 02, thửa số 1763 và diện tích 3.000m², đất (L), tờ bản đồ số 02, 01 (Một) phần thửa số 87, tọa lạc: ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ được tiếp tục sử dụng diện tích 3.874,6m², đất (LN), tờ bản đồ số 02, thửa số 1763 và diện tích 3.000m², đất (L), tờ bản đồ số 02, 01 (Một) phần thửa số 87, tọa lạc: ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn K, bà Đ phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

(Có sơ đồ ngày 08/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện T kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn K, bà Đ tự nguyện giao anh Đoàn Văn V gồm: Diện tích 938,4m², đất (L), thuộc 01 (Một) phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02; diện tích 3.105,7m², đất (L), thửa 132 và diện tích 1.554,7m², đất (L), thửa 133, tọa lạc: ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có sơ đồ đất tranh chấp ngày 08/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện T kèm theo).

- Anh Đoàn Văn V, chị H, chị N đồng ý trả Ngân hàng N số tiền gốc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 133.740.000 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu bảy trăm bốn chục nghìn đồng) và lãi phát sinh nợ gốc kể từ ngày tiếp theo 25/6/2020 theo hợp đồng tín dụng số: 10115126618 ngày 11/3/2015 và hợp đồng tín dụng số: 6005LAV201605057 ngày 06/4/2016.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 gồm: Diện tích 938,4m², đất (L), thuộc 01 (Một) phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02; diện tích 3.105,7m², đất (L), thửa 132 và diện tích 1.554,7m², đất (L), thửa 133, tọa lạc: ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có sơ đồ ngày 08/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện T kèm theo).

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Số tiền 4.515.000 đồng (Bốn triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng). Ông T có người thừa kế tổ tụng là chị L phải chịu (đã nộp và chi xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông T có người thừa kế chị L thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị L phải nộp 33.733.000 đồng (Ba mươi ba triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 14.025.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: BN/2013 07174 ngày 07/12/2016 và số tiền 15.890.500 đồng theo biên lai thu số: BI/2019 0000548 ngày 15/5/2020. Chị L còn phải nộp tiếp số tiền 3.817.500 đồng (Ba triệu tám trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ Anh V, chị H, N phải nộp 19.187.000 đồng (Mười chín triệu một trăm tám mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng N được nhận lại 6.717.500 đồng (Sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: BN/2013 15109 ngày 01/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ Ông Nguyễn Văn K, bà Đ được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: BH/2018 0006652 ngày 20/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/7/2020, chị Đoàn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa P thẩm:

Chị Đoàn Thị L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị L trình bày: Chị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 152/2013/HĐCNQSDĐ giữa ông T với ông V và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông V. Chị L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho giữa ông T với ông K, bà Đ theo tờ thỏa thuận năm 2010, thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m², đất (CLN) và thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu ông K, bà Đ di dời nhà trả lại thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m² đất (CLN); thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất (LUC); thửa số 132, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.075m², đất (LUC) và thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m², đất (LUC), tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông V không chứng minh được số tiền đã trả cho ông T, ngân hàng cho ông V vay tiền không thẩm định, trên đất có nhà của ông K, bà Đ. Năm 2010 ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không được tặng cho ông K, bà Đ.

Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ thống nhất bản án dân sự sơ thẩm, ông K, bà Đ tự nguyện đồng ý hỗ trợ cho chị L 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa P thẩm chị L thống nhất nhận 150.000.000 đồng từ ông K, bà Đ hỗ trợ, chị L nhận tiền là tự nguyện. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L và ông K, bà Đ đã thỏa thuận đi đến thống nhất, ông K, bà Đ hỗ trợ cho chị L 150.000.000 đồng. Việc thỏa thuận giữa chị L và ông K, bà Đ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với đạo Đ xã hội và pháp luật nên chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị L, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng ông K, bà Đ có trách nhiệm hỗ trợ cho chị L 150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của chị Đoàn Thị L nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng chỉ có Luật sư Đ, chị L, ông K và bà Đ có mặt, còn lại các đương sự khác vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Đoàn Thị L không đồng ý với bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Chị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 152/2013/HĐCNQSDĐ giữa ông T với ông V và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông V.

Chị L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho giữa ông T với ông K, bà Đ theo tờ thỏa thuận năm 2010, thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m², đất (CLN) và thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất

lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu ông K, bà Đ di dời nhà trả lại thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m² đất (CLN); thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m², đất (LUC); thửa số 132, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.075m², đất (LUC) và thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m², đất (LUC), tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 152/2013/HĐCNQSDĐ ngày 08/8/2013 giữa ông T với ông V được lập vào thời điểm ông T còn minh mẫn. Về hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V là tự nguyện, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 08/8/2013. Về nội dung ông T và ông V thỏa thuận phù hợp với pháp luật và đạo Đ xã hội, ông V đã hoàn T nghĩa vụ của mình đối với ông T. Ngày 03/9/2013 ông V được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích của các thửa đất số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m², đất (CLN) (đo đạc thực tế 3.874,6m²); thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m² (đo đạc thực tế 3.938,4m²), đất (LUC); thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m² (đo đạc thực tế 1.554,7m²), đất (LUC); thửa số 132, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.075m² (đo đạc thực tế 3.105,7m²), đất (LUC), tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông T và chị L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho rằng bị ông V lừa dối, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V là hợp pháp.

Ông T, chị L cho rằng chưa nhận khoản tiền nào, nhưng ông T, chị L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông V chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền, trong khi ông T thừa nhận ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V từ năm 2013 đến năm 2016 mới khởi kiện. Việc chị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V ngày 08/8/2013 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014, giữa N hàng với ông V là không phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với chị L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho giữa ông T với ông K, bà Đ theo tờ thỏa thuận năm 2010, thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m² (đo đạc thực tế 3.874,6m²), đất (CLN) và thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m² (đo đạc thực tế 3.938,4m²), đất (LUC), tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu ông K, bà Đ di dời nhà trả lại thửa số 1673, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.780m² (đo đạc thực tế 3.874,6m²), đất (CLN); thửa số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.000m² (đo đạc thực tế 3.938,4m²), đất (LUC); thửa số 132, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.075m² (đo đạc thực tế 3.105,7m²), đất (LUC) và thửa số 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.170m² (đo đạc thực tế 1.554,7m²), đất (LUC), tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Theo giấy thỏa thuận ngày 26/6/2010 ông T thống nhất cho ông K, bà Đ phụ tiền cất nhà cho ông T ở. Sau khi ông T chết sẽ giao nhà và đất cho ông K, bà Đ. Việc ông T lập tờ thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, cũng có người làm chứng ông Đặng Văn Tiến, ông Nguyễn Văn Quang, ông Nguyễn Văn Hòa. Mặc khác, khi còn sống ông T cũng không tranh chấp với ông K, bà Đ, cho thấy

ông T có thỏa thuận sau khi chết giao nhà và đất cho ông K, bà Đ được quyền sử dụng. Do đó, yêu cầu của chị L là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông K, bà Đ tự nguyện đồng ý hỗ trợ cho chị L 150.000.000 đồng. Chị L đồng ý nhận 150.000.000 đồng do ông K, bà Đ hỗ trợ, việc thỏa thuận giữa chị L và ông K, bà Đ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đã nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ông V, bà H đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngân hàng với ông V, bà H cũng đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.874,6m², đất (CLN), thửa số 1673, tờ bản đồ số 03 và diện tích 3.000m², đất (LUC), một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02 và đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông K, bà Đ; ông V, bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng. Ông V, bà H, chị N đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ngân hàng và tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2014 đối với diện tích 938,4m², đất (LUC), một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02; diện tích 3.105,7m², đất (LUC), thửa số 132, tờ bản đồ số 02 và diện tích 1.554,7m², đất (LUC), thửa số 133, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông K, bà Đ tự nguyện giao cho ông V diện tích 938,4m², đất (LUC), một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02; diện tích 3.105,7m², đất (LUC), thửa số 132, tờ bản đồ số 02 và diện tích 1.554,7m², đất (LUC), thửa số 133, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được ông V, bà H đồng ý. Do ông V, bà H, chị N, ông K, bà Đ, ngân hàng không kháng cáo, tranh chấp của các đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, nên không đặt ra xem xét.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T theo sự thỏa thuận của đương sự. Tuy nhiên, cần điều chỉnh số liệu tờ bản đồ, số thửa và cách tuyên án cho phù hợp nhằm đảm bảo thi hành án.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, chấp nhận một phần kháng cáo của chị L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo sự thỏa thuận của đương sự là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị L có một phần phù hợp.

[6] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại cho phù hợp, ông K, bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông K, bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[8] Do sửa án sơ thẩm chị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Đoàn Thị L.
2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Đoàn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T với ông Đoàn Văn V ngày 08/8/2013 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N với ông Đoàn Văn V ngày 17/6/2014.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đoàn Thị L yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ di dời nhà trả lại diện tích 3.874,6m², đất (CLN), tờ bản đồ số 03, thửa số 1673; diện tích 3.938,4m², đất (LUC), tờ bản đồ số 02, thửa số 87; diện tích 3.105,7m², đất (LUC), tờ bản đồ số 02, thửa số 132 và diện tích 1.554,7m², đất (LUC), tờ bản đồ số 02, thửa số 133, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ đồng ý hỗ trợ cho chị Đoàn Thị L 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.4. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

- Ông Đoàn Văn V, bà Huỳnh Thị H đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.874,6m², đất (CLN), tờ bản đồ số 03, thửa số 1673 và Diện tích 3.000m², đất (LUC), tờ bản đồ số 02, một phần thửa số 87, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đồng ý giao quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ.

- Ông Đoàn Văn V, bà Huỳnh Thị H và Ngân hàng N đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 diện tích 3.874,6m², đất (CLN), tờ bản đồ số 03, thửa số 1673 và Diện tích 3.000m², đất (LUC), tờ bản đồ số 02, một phần thửa số 87, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ được tiếp tục sử dụng diện tích 3.874,6m² từ R1, R1', M2, M3, M4, M1 về R1, đất (CLN), tờ bản đồ số 03, thửa số 1673 và Diện tích 3.000m² từ R1', R2, M2, R3, R6', M1' về R1', đất (LUC), tờ bản đồ số 02, một phần thửa số 87, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ tự nguyện giao lại cho ông Đoàn Văn V gồm: Diện tích 938,4m² từ R1, R1', M1', R6', R6, M1 về R1 đất (LUC), một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02; Diện tích 3.105,7m² từ R6, R6', R3, M3, R4, R5, M7 về R6, đất (LUC), thửa số 132, tờ bản đồ số 02; Diện tích 1.554,7m² từ R5, R4, M4, M5, M6 về R5, đất (LUC), thửa số 133, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Đoàn Văn V, bà Huỳnh Thị H, chị Đoàn Thị Bảo N đồng ý trả cho Ngân hàng N số tiền gốc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 133.740.000 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu bảy trăm bốn chục nghìn đồng) và lãi phát sinh nợ gốc kể từ ngày tiếp theo 25/6/2020 theo hợp đồng tín dụng số: 10115126618 ngày 11/3/2015 và hợp đồng tín dụng số: 6005LAV201605057 ngày 06/4/2016.

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 gồm: Diện tích 938,4m² từ R1, R1', M1', R6', R6, M1 về R1 đất (LUC), một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 02; Diện tích 3.105,7m² từ R6, R6', R3, M3, R4, R5, M7 về R6, đất (LUC), thửa số 132, tờ bản đồ số 02; Diện tích 1.554,7m² từ R5, R4, M4, M5, M6 về R5, đất (LUC), thửa số 133, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có sơ đồ ngày 08/5/2017 và phụ lục theo trích đo ngày 08/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Số tiền 4.515.000 đồng (Bốn triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng). Ông T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị L phải chịu (đã nộp và chi xong).

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Đoàn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Đoàn Thị L phải chịu 33.733.000 đồng (Ba mươi ba triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 14.025.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: BN/2013 07174 ngày 07/12/2016 và số tiền 15.890.500 đồng theo biên lai thu số: BI/2019 0000548 ngày 15/5/2020. Chị L còn phải nộp tiếp số tiền 3.817.500 đồng (Ba triệu tám trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Ông Đoàn Văn V, bà Huỳnh Thị H, chị Đoàn Thị Bảo N phải chịu 19.187.000 đồng (Mười chín triệu một trăm tám mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng N được nhận lại 6.717.500 đồng (Sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: BN/2013 15109 ngày 01/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: BH/2018 0006652 ngày 20/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về án phí dân sự P thẩm: Chị Đoàn Thị L không phải chịu án phí dân sự P thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006347 ngày 09/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tú).

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

Nguyễn Chí Dũng

