

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 90/2023/DS-ST

Ngày 29 - 08 - 2023

(V/việc tranh chấp HĐ tặng,
cho Quyền sử dụng đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Chí Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Phi Hùng

Ông Đặng Minh Việt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Ánh Tuyết - Kiểm Sát Viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/Ông Quách Văn T, sinh năm 1945; (Có mặt)

2/ Bà Dương Thị S, sinh năm 1947;

Địa chỉ cư trú: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Chị Võ Thị M, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Quách Thị L, sinh năm 1992. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Đặng Việt Tr, sinh năm 1980 (chồng chị L). (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

2/ Bà Lương Thị Th, sinh năm 1974 (vợ anh Dũng con của ông T, bà S đã chết). (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Gân đập C, Khóm 2, phường TX, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3/ Chị Quách Thị Y, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp Cái Nai, xã Hòa Tân, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

4/ Chị Quách Thị L3, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

5/ Chị Quách Thị L1, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: không số, đường H, Khóm 4, phường T, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

6/ Anh Quách Văn T, sinh năm 1982 và chị Võ Thị M, sinh năm 1981 (vợ anh T1). (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

7/ Chị Quách Thị L2, sinh năm 1983. (xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

8/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thới Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Anh C – Phó Giám đốc

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, TT Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa thể hiện như sau:

Ông T là nguyên đơn trình bày: Ông T xác định có 07 người con gồm: Quách Văn Dũng, Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Văn T1, Quách Thị L2, Quách Thị L. Ông T xác định ông chỉ có 02 phần đất, cụ thể:

Phần đất thứ nhất diện tích 8.360m² thuộc thửa 0169, 0184, 0185 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1995 đứng tên Quách Văn T. Nguồn gốc có được là do cha mẹ vợ cho vào khoảng năm 1970.

Phần đất thứ 2 diện tích 2.968m² thuộc thửa 223 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 đứng tên Quách Văn T. Nguồn gốc có được là do vợ chồng tự khai phá vào năm 1975.

Năm 2019, do nhà không đủ con nào ở chung, ông và bà S lớn tuổi bị bệnh đi lại khó khăn, không ai chăm sóc nên ông có kêu vợ chồng L về ở chung để chăm sóc nuôi dưỡng ông và bà S thì ông sẽ cho L đất của ông canh tác để có chi phí chi tiêu trong gia đình. Trong năm 2019, ông có ký 02 hợp đồng tặng cho và sang tên cho L 02 phần đất.

Từ nhỏ con gái út là Quách Thị L ở chung với vợ chồng ông tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình cho đến năm 2018 thì gã chồng cho L thì L về ở bên chồng tại huyện Trần Văn Thời. Đến năm 2019, do vợ ông lớn tuổi, bà S bị bệnh tai biến nhẹ, đi lại, ăn uống khó khăn cần có người hỗ trợ nên ông mới kêu L về ở chung để chăm sóc cho ông và bà S. Khi đó, ông mới cho L 02 phần đất như đã nêu trên để làm vuông trang trải cuộc sống gia đình. Sau khi lập hợp đồng tặng cho 02 phần đất và chuyển tên cho L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng L, Tr ở chung với ông, bà com nước khoảng 01 năm thì bỏ mặc ông bà tự nấu ăn riêng, tự chủ tiền chi tiêu, không quan tâm lo lắng gì đến ông bà. Còn vợ chồng L, T tự nấu ăn riêng và sinh hoạt riêng.

Thấy vậy, ông mới kêu L giao trả lại 02 phần đất trên cho ông thì chị L đã giao trả lại được 01 phần đất diện tích 8.360m^2 (thực tế diện tích đất của ông chỉ có chiều ngang 18m dài 232m khoảng 4.184m^2 , phần còn lại đã cho Tuấn, Dũng) cho ông quản lý canh Tác, sử dụng từ năm 2021 cho đến nay, nhưng không giao giấy chứng nhận để ông chuyển tên. Đối với phần đất diện tích 2.968m^2 do Liên đã cho chị dâu (tức con dâu thứ 2 của ông) tên Lương Thị Th thuê làm ruộng chưa hết hạn nên chưa giao lại cho ông thì ông đồng ý khi hết hạn thuê (đến tháng 3/2023 hết hạn) thì Th giao trả lại ruộng cho ông. Cả 02 phần đất trên L chưa lập thủ tục chuyển tên lại cho ông.

Ông T xác định, ở tại phần đất diện tích 8.360m^2 trước khi làm thủ tục tặng cho Liên thì ông T đã cho các con mỗi người một phần đất gồm: Quách Văn T1 (vợ là Võ Thị M) phần đất ngang 06m chiều dài 232m diện tích 1.392m^2 đã xây cất nhà ở cố định từ năm 2010; Cho ông Quách Văn D (vợ là Lương Thị Th) phần đất ngang 12m chiều dài 232m diện tích 2.784m^2 , ch Th đã cất nhà và canh Tác từ năm 2012. Nhưng ông chưa tách quyền sử dụng đất cho T1 và D. Phần đất thực tế còn lại ông quản lý, sử dụng chiều ngang khoảng 18m dài khoảng 232m diện tích 4.184m^2 đã có nhà của ông và bà S đang ở và nhà mồ của mẹ ông là bà Lê Thị T. Sau khi khởi kiện, tại buổi công khai chứng cứ và hòa giải thì ông mới biết L đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng vay tiền vào ngày 14/12/2022.

Đối với phần đất thứ 2 diện tích 2.968m^2 ông đã hứa cho các con gái gồm: Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Thị L2, Quách Thị L mỗi người một nền nhà mặt tiền kênh rạch Nông Kè Nhỏ chiều ngang 6m chạy dài hết hậu đất, phần đất này chưa có lộ xe nên chưa ai cất nhà ở. Khi nào các con nhận phần đất (01 nền nhà) thì ông chia cất giao cho.

Nay ông T yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và Quách Thị L, cụ thể: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 diện tích 2.968m^2 và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 diện tích 8.360m^2 có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình. Đồng thời, yêu cầu Liên giao trả lại cho ông 02 giấy chứng nhận và lập thủ tục chuyển tên cho ông đứng. Buộc L, T giao trả phần đất diện tích 2.968m^2 cho ông canh Tác vì con dâu Lương Thị Th đã hết thời hạn thuê ruộng. Ông, bà sẽ hoàn lại chi phí thuê ruộng bờ đất và cho L, T thu hoạch tôm, cua trong thời hạn 3 tháng.

Chị M là người đại diện theo ủy quyền của bà S trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của ông T về việc hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và Quách Thị L, cụ thể: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình. Đồng thời, buộc chị L lập thủ tục chuyển tên cho ông T đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Buộc chị L, anh Tr giao trả phần đất diện tích 2.968m^2 thuộc thửa 223 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình (hiện ch Th đã giao trả cho L, T đang canh tác). Ông T, bà S có nghĩa vụ hoàn lại chi phí ruộng đất và cho chị L, anh Tr thu hoạch tôm, cua trong thời hạn 3 tháng.

Chị L và anh T1 là bị đơn trình bày: Chị L xác định cha mẹ chị là ông T, bà S có 07 người con gồm: Quách Văn D, Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Văn T, Quách Thị L2, Quách Thị L.

Chị L xác định ông T, bà S có 02 phần đất: Phần đất thứ nhất diện tích 8.360m^2 và phần đất thứ 2 diện tích 2.968m^2 đúng như ông T trình bày. Anh T1 xác định có phần đất do anh mua của người khác vào năm 2016 diện tích 5.474m^2 đã được cấp giấy chứng nhận (trước khi cưới chị L). Phần đất anh mua cấp ranh với phần đất ông T cho chị L diện tích 2.968m^2 . Nhưng anh T1 và chị L đã chuyển nhượng phần đất diện tích 5.474m^2 cho người khác khoảng tháng 3 năm 2023 với giá 249.500.000đ.

Chị L xác định: Từ nhỏ đến lớn chị L sống cùng cha mẹ là ông T, bà S tại nhà và đất tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình. Đến năm 2018 chị L có chồng là anh Tr về sống tại huyện Trần Văn Thời. Thời gian này các anh chị em không ai ở cùng với cha mẹ (ông T, bà S). Đến năm 2019, khi ông T kêu vợ chồng chị về sống chung để lo cơm nước cho ông T, bà S và cho đất để canh Tác thì chị đồng ý. Sau khi về sống chung ông T có cho 02 phần đất để canh tác (là 02 phần đất mà ông T yêu cầu trả lại diện tích 8.360m^2 và phần đất diện tích 2.968m^2). Trong năm 2019, ông T đã làm thủ tục chuyển tên cho chị đứng tên với hình thức tặng cho. Từ năm 2019 đến nay chị L, anh Tr vẫn sống chung và cơm nước cho ông T, bà S (chị L xác định bà S bệnh tai biến đi lại và ăn uống, sinh hoạt khó khăn, phải có người hỗ trợ).

Nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên khoảng tháng 3/2021 chị L và anh Tr có cho ông T hay chị và anh Tr đi làm thuê ở tỉnh Bình Dương và giao trả lại phần đất 8.360m^2 để ông T canh tác tự chăm lo cho cuộc sống trong thời gian chị L và anh Tr đi làm ăn xa. Đối với phần đất còn lại chị L đã cho ch Th (là vợ anh D chị dâu chị L) thuê (thời hạn từ năm 2021 đến năm 2023) với giá 1.500.000đ/năm số tiền này chị L, anh Tr nhận và sử dụng.

Sau khi, làm thuê được thời gian thì vợ chồng chị L, anh Tr trở về sống chung nhà với ông T, bà S. Hiện nay chị L đi làm công nhân lột tôm từ 04 giờ sáng đến 15 giờ chiều mới về, còn anh Tr ở nhà trực tiếp chăm sóc, cơm nước ông T, bà S. Tuy nhiên, ông T, bà S tánh tình khó khăn trong sinh hoạt nên không chịu cho vợ chồng chị chăm sóc từ năm 2021 cho đến nay, nạnh ai tự nấu cơm ăn riêng.

Chị L thừa nhận tại phần đất diện tích 8.360m^2 có căn nhà của cha mẹ đang ở và nhà mồ của bà nội. Và trước khi chuyển tên cho chị L thì ông T đã cho anh Quách Văn T phần đất ngang 06m chiều dài 232m, cho ông Quách Văn D phần đất ngang 12m chiều dài 232m. Phần đất còn lại của ông T quản lý chiều ngang khoảng 18m dài 232m nằm trong diện tích 8.360m^2 , phần đất này chị L đã giao trả cho ông T quản lý, sử dụng từ năm 2021 cho đến nay. Phần đất còn lại diện tích 2.968m^2 ông T đã hứa cho các con gái mỗi đứa 01 nền nhà nhưng chưa ai nhận.

Chị L và anh Tr xác định hiện 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị L đứng tên. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.360m^2 vào tháng 12/2022 chị đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình. Số tiền vay là 120.000.000đ, mục đích vay là trả nợ trước đó của chị L và anh Tr, phần còn lại chăn nuôi (nuôi

heo, vịt và nuôi tôm) chi xài cá nhân hết. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.968m^2 vợ chồng chị hiện đang giữ, không có thể chấp cho ai.

Chị L, anh Tr không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà S về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với chị, cụ thể: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình. Bởi vì, 02 giấy chứng nhận đã chuyển sang tên chị L và chị có quyền quyết định.

Tại phiên tòa chị L và anh Tr xác định, trường hợp giải quyết hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị L với ông T thì chị L xin nhận phần đất là 01 nền nhà ngang 6m dài hết hậu đất như lời hứa trước đó của ông T, phần đất này nằm trong diện tích 2.968m^2 . Đối với chi phí thuê cuộc bờ vuông và tiền giống tôm, cua đã thả trong phần đất diện tích 2.968m^2 chị L và anh Tr cho ông T, bà S, không yêu cầu thu hoạch hay nhận lại.

Ch Th (vợ ông Quách Văn Dũng) là người có quyền lợi liên quan trình bày: Khoảng năm 2014 ông T, bà S có cho vợ chồng chị (chồng chị là anh D chết năm 2016) phần đất mặt tiền ngang 12m chiều dài 232m diện tích khoảng 2.784m^2 (có viết giấy tay hiện chị đang giữ), nằm trong phần diện tích 8.360m^2 , nhưng ông T chưa lập thủ tục tách quyền sử dụng đất. Phần đất trên chị đã cất nhà cấp 4 mái tol nền đất ở và đang làm vuông. Trường hợp ông T lấy lại phần đất này cho chị L thì ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Hiện ông T đã cho chị L đứng tên giấy chứng nhận nên yêu cầu chị L lập thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị đứng tên.

Ch Th xác định có thuê phần đất diện tích 2.968m^2 từ chị L và anh Tr, thời hạn thuê 02 năm. Hiện đã hết thời hạn thuê (tháng 3/2023) chị cũng đã giao trả lại phần đất trên cho chị L, anh Tr.

Chị Y là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Chị Y xác định cha mẹ chị là ông T, bà S có 07 người con gồm: Quách Văn Dũng, Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Văn T1, Quách Thị L2, Quách Thị L.

Quá trình chị L ở chung và chăm sóc cha mẹ (ông T, bà S) là đúng như lời của chị L trình bày. Chị Y không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà S về việc hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị L và đòi lại 02 phần đất.

Tuy nhiên, chị Y thừa nhận, trước khi ông T tặng cho và chuyển tên phần đất cho chị L thì ông T đã cho Quách Văn T1 phần đất ngang 06m chiều dài 232m, cho Quách Văn Dũng phần đất ngang 12m chiều dài 232m nằm trong phần đất diện tích 8.360m^2 . Nhưng hiện chị L đứng tên giấy chứng nhận nên yêu cầu chị L làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho Tuấn và D (vợ là ch Th).

Tại phiên tòa chị Y xác định, trường hợp giải quyết hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với chị L thì chị Y xin nhận phần đất là 01 nền nhà ngang 6m dài hết hậu đất như lời hứa trước đó của ông T, phần đất này nằm trong diện tích 2.968m^2 .

Chị Lệ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Chị Lệ xác định cha mẹ chị là ông T, bà S có 07 người con gồm: Quách Văn Dũng, Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Văn T1, Quách Thị L2, Quách Thị L.

Chị L3 thống nhất theo lời trình bày của chị L về việc ở chung và chăm sóc cho cha mẹ là ông T, bà S. Chị Y không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà S về việc hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị L và đòi lại 02 phần đất.

Tuy nhiên, chị Lê thừa nhận trước khi ông T tặng cho và chuyển tên phần đất cho chị L thì ông T có cho Quách Văn T1 phần đất ngang 06m chiều dài 232m, cho ông Quách Văn Dũng phần đất ngang 12m chiều dài 232m và cho chị Lê phần đất (nền nhà) nhưng không nói nằm trong phần đất nào. Hiện chị L đứng tên giấy chứng nhận nên yêu cầu chị L làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho anh T1, anh Dũng và chị.

Tại phiên tòa chị Lê xác định, trường hợp giải quyết hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với chị L thì chị Lê xin nhận phần đất là 01 nền nhà ngang 6m dài hết hậu đất như lời hứa trước đó của ông T, phần đất này nằm trong diện tích 2.968m².

Chị L1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Chị L1 xác định cha mẹ chị là ông T, bà S có 07 người con gồm: Quách Văn Dũng, Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Văn T1, Quách Thị L2, Quách Thị L.

Chị thống nhất theo lời trình bày của chị L, chị L có ở chung và có chăm sóc cha mẹ là ông T, bà S. Chị L1 không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà S về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho đất với chị L và đòi lại 02 phần đất. Tiếp tục để cho chị L đứng tên giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, chị L1 thừa nhận trước khi ông T tặng cho và chuyển tên phần đất cho chị L thì ông T có cho ông Quách Văn T1 phần đất ngang 06m chiều dài 232m, cho ông Quách Văn Dũng phần đất ngang 12m chiều dài 232m nằm trong phần đất diện tích 8.360m² thuộc thửa 0169, 0184, 0185 tờ bản đồ 13 tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, hiện đã chuyển cho chị L đứng tên giấy chứng nhận. Chị L1 yêu cầu chị L làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho anh T1 và anh Dũng (vợ là ch Th) như đã cho.

Tại phiên tòa chị L1 xác định, trường hợp giải quyết hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với chị L thì chị L1 xin nhận phần đất là 01 nền nhà ngang 6m dài hết hậu đất như lời hứa trước đó của ông T, phần đất này nằm trong diện tích 2.968m².

Anh T1, chị M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Anh, chị xác định khoảng năm 2010, ông T có cho vợ chồng phần đất ngang 06m chiều dài 232m diện tích 1.392m² nằm trong phần đất diện tích 8.360m². Đến năm 2012, anh chị đã cất nhà cấp 4 chiều ngang 4m và chiều dài 13m, mái tol, nền gạch (nhà của vợ chồng cấp nhà mồ của bà nội và nhà của ông T, bà S) ở cố định cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận.

Năm 2018, sau khi gã em Liên về ở bên chồng thì anh em không ai sống cùng với cha mẹ là ông T, bà S. Đến năm 2019, cha là ông T kêu vợ chồng Liên về sống chung để chăm sóc, cơm nước cho cha mẹ. Khi đó, cha là ông T mới cho chị L 02 phần đất để làm vuông tạo thu nhập cho cuộc sống nuôi dưỡng cha mẹ nên anh T1 cũng không có ý kiến gì (là 02 phần đất mà ông T yêu cầu trả lại). Đến năm 2019, ông T làm thủ tục chuyển tên cho chị L với hình thức tặng cho. Từ năm 2019 đến nay chị L, anh Tr vẫn sống chung và cơm nước cho cha mẹ (cha, mẹ trên 70

tuổi, mẹ là bà S bệnh tai biến đi lại phải có người hỗ trợ). Tuy nhiên, vợ chồng Liên có lo cơm nước cha mẹ được thời gian đầu, sau đó vợ chồng chị L không chăm sóc, cơm nước ngược lại còn ngược đãi, đối xử rất tệ bạc với cha mẹ từ năm 2021 cho đến nay. Do nhà vợ chồng anh cập nhà cha mẹ, do hoàn cảnh khó khăn phải đi làm thuê, nhưng thường tới lui phụ tiếp cha mẹ từ năm 2021 cho đến nay.

Anh T1 xác định, ông T ngoài cho anh phần đất cất nhà ở như đã nêu trên thì ông T có cho anh Quách Văn Dũng (vợ là ch Th) phần đất ngang 12m chiều dài 232m đã cất nhà ở và canh Tác từ khoảng năm 2014 cho đến nay. Nhà, đất của anh Dũng, ch Th nằm giáp ranh với nhà và đất của cha mẹ cùng nằm trong phần đất diện tích 8.360m².

Đối với phần đất diện tích 8.360m² lẽ ra khi Liên giao trả năm 2021 thì phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến năm 2022 lấy thế chấp vay tiền Ngân hàng với mục đích chi trả nợ cá nhân của vợ chồng L và chi xài cá nhân hết, trong khi vẫn còn ở chung nhà với cha mẹ. Để đảm bảo quyền cho cha mẹ và các anh chị em trong gia đình. Anh T1, chị M thống nhất với lời trình bày của ông T, bà S về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với chị L, cụ thể: Hủy 02 hợp đồng lập ngày 18/02/2019 và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình. Đồng thời, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập thủ tục chuyển tên cho ông T đứng tên 02 giấy chứng nhận. Sau đó, yêu cầu ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng đất cho anh T1, anh Dũng (ch Th) và những người khác đứng tên phần đất mà ông T đã cho trước đó.

Chị L2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày trình bày: Cha mẹ của chị là ông T, bà S có 07 người con gồm: Quách Văn Dũng, Quách Thị Y, Quách Thị L3, Quách Thị L1, Quách Văn T1, Quách Thị L2, Quách Thị L.

Cha mẹ có 02 phần đất: Phần đất diện tích 8.360m² và phần đất diện tích 2.968m² tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Quách Văn T. Chị L2 nghe cha mẹ nói vào năm 2019, có ký 02 hợp đồng tặng cho 02 phần đất cho em út là Quách Thị L, mục đích để canh Tác nuôi dưỡng cha mẹ.

Chị là con gái thứ 6 trong gia đình, khi còn nhỏ ở chung với cha mẹ là ông T, bà S tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình cho đến năm 2008 gã chồng thì cha mẹ có kêu cho chị phần đất là 01 nền nhà ngang 6m dài hết hậu đất để cất nhà ở riêng nằm trong phần đất diện tích 2.968m² tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình và cho mượn phần đất còn lại làm vuông nuôi cuộc sống. Nhưng do không có tiền cất nhà ở riêng và làm vuông thất nên vợ chồng chị vẫn ở chung với cha mẹ cùng em út tên Quách Thị L. Thời điểm này mẹ (là bà S) đã bị bệnh tai biến dạng nhẹ đi lại cũng khó khăn, chị và những người trong gia đình cùng chăm sóc cho mẹ (em Liên còn nhỏ mới 16 tuổi chưa có gia đình). Đến năm 2009, thấy hoàn cảnh khó khăn, ở nhà có vợ chồng anh ruột (là anh T1), chị dâu (là chị Võ Thị M) và em Liên, nhiều người chăm sóc cho mẹ, còn vợ chồng chị không có việc làm nên xin đi làm ăn và sinh sống ở tỉnh Bình Dương.

Đến khi nghe tin cha mẹ cho em Liên 02 phần đất như đã nêu trên để làm vuông trang trải cuộc sống gia đình và nuôi dưỡng cha mẹ già thì chị nghĩ đó cũng

là điều tốt nên chị cũng không có ý kiến gì, mặc dù trong 02 phần đất cho em Liên có phần đất là 01 nền nhà mà cha mẹ đã cho chị và các anh chị khác. Sau khi lập hợp đồng tặng cho 02 phần đất và chuyển tên cho Quách Thị L đứng tên giấy chứng nhận thì vợ chồng em Liên và Triều không lo lắng, chăm sóc, cõm nước ngược lại còn ngược đãi, đối xử rất tệ bạc và bất hiếu với cha mẹ. Đến năm 2022, Liên đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn Ngân hàng với mục đích chi trả nợ nần riêng của vợ chồng và phần còn lại chi xài cá nhân, trong khi vẫn còn ở chung nhà với cha mẹ, mẹ già bệnh tật. Để đảm bảo quyền cho cha mẹ, chị L2 yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho 02 phần đất của cha mẹ cho em Liên, chuyển tên trả lại cha mẹ đứng tên, 02 phần đất là tài sản của cha mẹ. Việc cha mẹ cho phần đất 01 nền nhà chị sẽ liên hệ với cha mẹ để nhận riêng không yêu cầu trong vụ án này.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Phạm Anh C – P. Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt và có ý kiến bằng văn bản về nội dung vụ án (gọi tắt là Ngân hàng). Cho rằng giữa Ngân hàng và chị Quách Thị L có xác lập hợp đồng tín dụng, tài sản đảm bảo khoản vay là 01 quyền sử dụng đất diện tích 8.360m² số C110252 cấp ngày 18/01/1995 đứng tên Quách Văn T. Hiện giấy chứng nhận do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thới Bình giữ.

Theo hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202204734/HĐTD ngày 14/12/2022 mục đích vay nuôi tôm, nuôi cá, trồng lúa, chăn nuôi thời hạn vay là 36 tháng (hết hạn ngày 13/12/2025), hạn mức cho vay là 200.000.000đ lãi suất 10,8%/năm. Giải ngân ngày 14/12/2022 chị L nhận số tiền 120.000.000đ, hiện khoản vay còn trong hạn, chưa vi phạm hợp đồng nhưng chị L tranh chấp về quyền sử dụng đất nên Ngân hàng có yêu cầu chị L có nghĩa vụ thanh số tiền nợ tạm tính đến ngày 21/4/2023 là 124.241.096đ (trong đó: vốn 120.000.000đ và lãi 4.241.096đ).

Trường hợp, Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của chị L là có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Quách Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn vay và lãi theo hợp đồng đã ký. Nếu không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý theo quy định hiện hành.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T, bà Dương Thị S đối với chị Quách Thị L. Tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông T với chị L: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 tặng cho phần đất diện tích 2.968m² và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 tặng cho phần đất diện tích 8.360m² có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình là vô hiệu.

Buộc chị L, anh Tr trả giấy chứng nhận và giao phần đất diện tích 2.968m² cho ông T, bà S quản lý, sử dụng. Đối với chi phí cuộc đất và tiền thả tôm, cua giống tại phiên tòa anh Tr, chị L xác định cho ông T, không đặt ra yêu cầu gì khi giải quyết giao trả đất nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Buộc chị L có nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202204734/HĐTD ngày 14/12/2022 số tiền nợ tạm tính đến ngày 21/4/2023 là 124.241.096đ (trong đó: vốn 120.000.000đ và lãi 4.241.096đ). Và tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày tiếp theo từ ngày 22/4/2023 cho đến khi dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Quách Văn T giấy chứng nhận số C110252 cấp ngày 18/01/1995 diện tích 8.360m² thuộc thửa 0169, 0184, 0185 tờ bản đồ số 13 đứng tên Quách Thị L (thay đổi trang 4).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng nên bị đơn là chị L phải nộp theo quy định. Nguyên đơn (ông T) và Ngân hàng không phải nộp án phí.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên ý kiến trình bày, không cung cấp thêm về tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu gì khác có liên quan đến nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ những chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tranh chấp giữa các đương sự được xác định là yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông T và chị L, phần đất tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Đồng thời địa chỉ cư trú của chị L là bị đơn tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình theo quy định điều 26, 35, 39, 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến lần thứ 2 (trừ các đương sự có ý kiến xin vắng mặt) mà vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xem xét về nguồn gốc phần đất tặng cho: Ông T xác định ông chỉ có 02 phần đất: Phần đất thứ nhất diện tích 8.360m² thuộc thửa 0169, 0184, 0185 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1995 đứng tên Quách Văn T (gọi tắt phần đất 8.360m²) có nguồn gốc từ cha mẹ vợ (cha mẹ bà S) cho vào năm 1970 - Hợp đồng tặng cho Liên lập ngày 23/4/2019 chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình chuyển tên cho Quách Thị L vào ngày 26/5/2019.

Phần đất thứ 2 diện tích 2.968m² thuộc thửa 223 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B G, xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 đứng tên Quách Văn T (gọi tắt phần đất 2.968m²) có nguồn

góc do vợ chồng khai phá từ năm 1975 - Hợp đồng tặng cho Liên lập ngày 18/02/2019 chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình chuyển tên cho Quách Thị L vào ngày 21/02/2019.

Tại thời điểm xác lập 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và chị L thì giữa ông T, bà S vẫn là vợ chồng, hôn nhân thực tế. Tuy nhiên, theo hợp đồng tặng cho chỉ là quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất. Phần đất, tài sản trên đất là căn nhà của ông, bà S đang ở là tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, còn có 02 căn nhà của anh T1 và chị Th (vợ anh D). Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Quách Văn T nhưng không có chứng cứ xác lập là tài sản riêng của ông T. Khi xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà chỉ có một mình ông T ký hợp đồng tặng cho chị L là chưa phù hợp, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà S, anh T1 và chị Th vợ anh D.

[4] Xem xét yêu cầu về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với L, cụ thể: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 diện tích 2.968m² và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 diện tích 8.360m² có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình.

Mặc dù, 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông T với chị L không ghi điều kiện nhưng thực tế là có điều kiện. Theo lời trình bày của ông T, bà S và chị L cùng các con của ông T, bà S đều thừa nhận ông T kêu chị L về ở để phụng dưỡng, chăm sóc, cơm nước cho ông T, bà S thì ông T mới cho 02 phần đất trên.

[4.1] Xét về điều kiện tặng cho đất: Ông T và các con của ông T đã thừa nhận và cho rằng từ nhỏ các con đều sinh sống trên phần đất diện tích 8.360m² cho đến khi các con trưởng thành, cưới vợ, gã chồng. Năm 2018, sau khi gã chị L thì không còn ai sống chung với vợ chồng ông T. Ông T là người cao tuổi (77 tuổi) làm ruộng vất vả, bà S (76 tuổi) thì bị bệnh tai biến nhẹ đi lại khó khăn, cơm nước phải có người chăm sóc. Do đó, năm 2019 ông T mới kêu vợ chồng chị L về sống chung để lo lắng, chăm sóc cơm nước cho ông bà thì ông mới cho chị L phần đất của ông, bà còn lại chiều ngang khoảng 18m dài khoảng 232m diện tích 4.184m² và phần đất thứ 2 diện tích 2.968m² để làm ruộng trang trải cuộc sống gia đình. Về điều kiện này chị L, anh Tr biết và đã đồng ý theo yêu cầu của ông T. Sau khi chị L về sống chung để lo lắng, chăm sóc cơm nước ông T, bà S được một thời gian thì ông T mới lập thủ tục tặng cho chị L 02 phần đất nêu trên và chuyển tên cho chị L trong năm 2019.

Tuy nhiên, vợ chồng chị L chăm sóc ông T, bà S được khoảng 01 năm thì chị L, anh Tr đi làm thuê ở tỉnh Bình Dương đã bỏ mặc ông bà. Sau một thời gian trở về sống chung cũng không quan tâm chăm sóc cho cuộc sống của ông T, bà S. Ngược lại, còn có những lời lẽ xúc phạm và ngược đãi ông T, bà S tự lo cơm nước ăn riêng (có sự chứng kiến, xác nhận của những người xóm giềng xung quanh biết sự việc và chính quyền địa phương theo giấy xác nhận BL 50). Như vậy, với hành vi và việc làm của chị L là không thỏa mãn với điều kiện mà ông T đặt ra. Hiện ông T, bà S và vợ chồng chị L nạnh ai nấy sống, cơm nước ăn uống, sinh hoạt riêng từ năm 2021 cho đến nay.

[4.2] Từ năm 2021, trước khi vợ chồng chị L đi làm thuê ở Bình Dương ông T đã yêu cầu đòi lại 02 phần đất đã cho chị L. Chị L, anh Tr đã đồng ý giao trả lại

cho ông T phần đất chiều ngang khoảng 18m dài khoảng 232m diện tích 4.184m² nằm trong giấy chứng nhận có diện tích 8.360m² cho ông T canh Tác nhưng không giao giấy chứng nhận.

Đối với phần đất thứ 2 diện tích 2.968m² do chị L cho ch Th thuê đến năm 2023 mới hết hạn cho thuê nên chị L không giao trả lại cho ông T, bà S. Ông T biết việc chị L cho ch Th thuê đất chưa đến hạn nên đồng ý chờ đến khi hết hạn mới đòi lại. Sự việc đòi đất và giao trả đất, chị L và các anh chị em cũng đều xác nhận. Nay phần đất diện tích 2.968m² ch Th đã trả lại và ông T có yêu cầu đòi lại nên chị L có nghĩa vụ giao trả cho ông T canh Tác, làm vuông trang trải cuộc sống sau này là phù hợp.

[4.3] Đối với các con gái của ông T, bà S gồm: Chị Y, chị Lệ, chị L1 và ch Th (con dâu, vợ anh Dũng) khi thấy chị L đối xử chăm sóc không tốt với cha mẹ của mình không những không khuyên can, ngược lại còn đồng tình với ý kiến chị L, thiếu trách nhiệm với cha mẹ vì cho rằng do cha mẹ khó khăn nên không chăm sóc được. Tuy nhiên, các con của ông T, bà S gồm anh T1, chị L2 không thống nhất với việc làm của chị L, phản ánh khi đối xử không tốt với cha mẹ và đồng tình với ông T yêu cầu trả lại đất cho cha mẹ.

[5] Xem xét về quyền lợi của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (các con ông T), khi ông T tặng cho và chuyển tên quyền sử dụng đất cho chị L: Ông T, bà S có 07 người con. Ông T và các con của ông T kể cả chị L đều xác định, trước khi tặng cho và chuyển quyền sử dụng đất cho chị L đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tại phần đất diện tích 8.360m² (trong thời gian từ 2010 đến 2016) ông T đã cho anh T1, anh Dũng mỗi người một phần đất. Và thực tế anh T1 (vợ là Võ Thị Mỹ) đang quản lý sử dụng phần đất ngang 06m chiều dài 232m diện tích 1.392m² đã xây cất nhà ở cố định; Anh Dũng (vợ là Lương Thị Th) đang quản lý và sử dụng phần đất ngang 12m chiều dài 232m diện tích 2.784m², ch Th đã cất nhà và canh Tác ổn định từ năm 2012. Nhưng ông T chưa tách quyền sử dụng đất cho Tuấn và Dũng. Phần đất còn lại của ông T, bà S thực tế đang quản lý, sử dụng chiều ngang khoảng 18m dài khoảng 232m diện tích 4.184m² đã có căn nhà của ông T, bà S đang ở và nhà mồ của mẹ ông T là bà Lê Thị Tám.

Như vậy, khi ông T lập hợp đồng tặng cho và chuyển tên quyền sử dụng đất cho chị L phần đất diện tích 8.360m² đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà S; ông Tuấn, chị M và các con anh Dũng và ch Th. Đối với phần đất thứ 2 diện tích 2.968m² cho chị L cũng làm ảnh hưởng đến các người con gái gồm: Chị Y, chị Lệ, chị L1, chị L2 và chị L. Vì ông T đã chia cho mỗi người 01 nền nhà.

[5.1] Đối với phần đất diện tích 8.360m², thực tế ông T chỉ còn quản lý 4,184m². Mặc dù, chị L đã giao trả lại cho ông T canh Tác từ năm 2021 nhưng không giao trả giấy chứng nhận và không lập thủ tục chuyển tên cho ông T. Đến ngày 14/12/2022 chị L đã lấy giấy chứng nhận phần đất diện tích 8.360m² thế chấp vay tiền Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thới Bình để vay số tiền 120.000.000đ. Mục đích vay trả nợ và chi xài cá nhân. Như vậy, việc chị L lấy giấy chứng nhận mang thế chấp vay tiền của chị L chi xài cá nhân là không đúng mục đích, không thỏa mãn với điều kiện tặng cho đất của ông T, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà S; anh T1 và chị M; các con anh Dũng và ch Th.

[5.2] Đối với phần đất thứ 2 diện tích 2.968m² ông T đã chia cho các con gái gồm: Chị Y, chị Lê, chị L1, chị L2 và chị L mỗi người một nền nhà mặt tiền kênh rạch Nồng Kè Nhỏ chiều ngang 6m chạy dài hết hậu đất, do phần đất này chưa có lộ xe nên chưa ai cất nhà ở, điều này chị L, anh Tr và các con của ông T đã xác nhận.

Đối với phần đất diện tích 2.968m² ch Th thuê đã đến hạn và giao lại cho chị L, anh Tr nhưng chị L, anh Tr chưa giao trả lại đất và lập thủ tục chuyển tên cho ông T, để ông T thực hiện nghĩa vụ cho các con gái gồm: Chị Y, chị Lê, chị L1, chị L2 và chị L mỗi người 01 nền nhà. Nếu chị L không giao đất và lập thủ tục chuyển tên cho ông T sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này.

[5.3] Qua xem xét thẩm định, anh Tr cho rằng khi nhận lại vuông từ ch Th anh đã thuê xáng cuộc bờ với số tiền 1.500.000đ và thả tôm, cua giống từ tháng 05/2023. Ý kiến của ông T khi nhận lại phần đất ông T sẽ trả lại tiền cuộc đất cho anh Tr, chị L số tiền 1.500.000đ và cho L, T thu hoạch tôm, cua trong thời hạn 3 tháng (kể từ ngày xét xử 29/8/2023). Tại phiên tòa, anh Tr, chị L xác định, trường hợp giải quyết hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị L với ông T và chị L phải giao trả đất thì chi phí thuê cuộc bờ vuông và tiền giống tôm, cua đã thả trong phần đất diện tích 2.968m² chị L, anh Tr sẽ cho ông T, bà S không yêu cầu thu hoạch hay nhận lại. Xét thấy, đây là ý kiến trên tinh thần tự nguyện của anh Tr, chị L nên được Hội đồng xét xử ghi nhận, không đặt ra xem xét trường hợp giải quyết buộc chị L, anh Tr phải giao trả đất.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và Liên là có cơ sở chấp nhận, cụ thể: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 diện tích 2.968m² và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 diện tích 8.360m² có chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình là vô hiệu. Do 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên chị L, anh Tr phải giao trả phần đất diện tích 2.968m² cho ông T, bà S quản lý, sử dụng. Đồng thời, chị L, anh Tr phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển tên cho ông T.

[7] Xem xét ý kiến và yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình: Theo hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202204734/HĐTD ngày 14/12/2022 giải ngân chị L nhận số tiền 120.000.000đ, hiện khoản vay còn trong hạn, chưa vi phạm hợp đồng. Nhưng chị L tranh chấp về quyền sử dụng đất đang thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu chị L có nghĩa vụ thanh số tiền nợ vay theo hợp đồng, tạm tính đến ngày 21/4/2023 là 124.241.096đ (trong đó: vốn 120.000.000đ và lãi 4.241.096đ).

[7.1] Nhận thấy, hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với chị L tuy chưa đến hạn nhưng khi giải quyết vụ án có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị L giao cho Ngân hàng nên Hội đồng xét xử xét thấy đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với nợ vay của chị L trong vụ án này. Cần buộc chị L có nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202204734/HĐTD ngày 14/12/2022 số tiền nợ tạm tính đến ngày 21/4/2023 là 124.241.096đ (trong đó: vốn 120.000.000đ và lãi 4.241.096đ).

[7.2] Xem xét phần trình bày của Ngân hàng về tài sản đảm bảo khoản vay là 01 quyền sử dụng đất, cho rằng chị L có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng diện tích 8.360m² giấy chứng nhận số C110252 cấp ngày 18/01/1995 đứng tên Quách Văn T cho Ngân hàng.

Theo các tài liệu, chứng cứ mà Ngân hàng đã cung cấp kèm theo đơn không có Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay theo quy định. Đồng thời, tại khoản 01 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202204734/HĐTD ngày 14/12/2022 thể hiện hình thức vay là tín chấp.

Mặc khác, Ngân hàng không cung cấp được biên bản thẩm định về tài sản thế chấp, trong khi tại phần đất diện tích 8.360m² (theo giấy chứng nhận) hiện hữu có 03 căn nhà của ông T, ông Tuấn, ch Th và 01 ngôi nhà mộ. Thực tế, tại thời điểm ký hợp đồng giữa chị L và Ngân hàng thì chị L không có phần đất nào để nuôi tôm, nuôi cá, trồng lúa, chăn nuôi. Bởi vì, một phần đất nằm trong diện tích 8.360m² chị L đã giao trả cho ông T canh Tác từ năm 2021, phần đất còn lại là của anh T1, ch Th. Đối với phần đất diện tích 2.968m² tại thời điểm vay chị L đang cho ch Th thuê chưa đến hạn.

Do nhận định giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông T, bà S và hiện Ngân hàng đang giữ, quản lý giấy chứng nhận số C110252 diện tích 8.360m² nên Ngân hàng có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Quách Văn T để lập thủ tục chuyển tên.

[8] Đối với yêu cầu của các con gái ông T, bà S gồm: Chị Y, chị Lệ, chị L1, chị L2 và chị L có yêu cầu được nhận 01 nền nhà chiều ngang 6m dài hết hậu đất nằm trong phần đất diện tích 2.968m² sau khi hủy hợp đồng tặng cho và giao trả lại cho ông T, bà S. Do phát sinh yêu cầu tại phiên tòa và các đương sự này không có đơn yêu cầu độc lập và không có dự nộp án phí nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Các đương sự tự thỏa thuận với ông T, bà S để nhận đất là 01 nền nhà, trường hợp có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

[9] Án phí dân sự không có giá ngạch sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S được chấp nhận nên chị L phải chịu án phí theo quy định. Yêu cầu độc lập của Ngân hàng được chấp nhận nên chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng không phải chịu và được nhận lại án phí dự nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 96, 100 của Luật đất đai;

Áp dụng các Điều 120, 121, 192, 194, 457, 459, 462 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí;

Áp dụng án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Được Hội đồng Thẩm phán TANDTC công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T, bà Dương Thị S đối với chị Quách Thị L. Tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng lập ngày 18/02/2019 tặng cho phần đất diện tích 2.968m² và hợp đồng lập ngày 23/4/2019 tặng cho phần đất diện tích 8.360m² chứng thực của UBND xã Hồ Thị K, huyện Thới Bình giữa ông T với chị L là vô hiệu.

Buộc L, T giao trả giấy chứng nhận và phần đất diện tích 2.968m² cho ông T, bà S quản lý, sử dụng. Về phần chi phí thuê cuộc bờ vuông số tiền 1.500.000đ và tiền có thả tôm, cua giống trên phần đất anh Tr, chị L tự nguyện cho ông T, không đặt ra yêu cầu khi giao đất cho ông T nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Chị L có nghĩa vụ cùng với ông T lập thủ tục điều chỉnh tên cho ông T đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Trường hợp chị L không hợp tác, gây khó khăn thì ông T tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký để điều chỉnh chuyển tên giấy chứng nhận.

3/ Buộc chị L có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình theo hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202204734/HĐTD ngày 14/12/2022 số tiền nợ tạm tính đến ngày 21/4/2023 là 124.241.096đ (trong đó: vốn 120.000.000đ và lãi 4.241.096đ). Và tiếp tục thanh toán vốn và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo (từ ngày 22/4/2023) cho đến khi dứt nợ vay và lãi suất theo quy định tại hợp đồng.

Kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị L không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày quyết định có hiệu lực chị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Quách Văn T giấy chứng nhận số C110252 cấp ngày 18/01/1995 diện tích 8.360m² thuộc thửa 0169, 0184, 0185 tờ bản đồ số 13 đứng tên Quách Thị L (trang 4).

5/ Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông T, bà S không phải nộp án phí (ông T, bà S thuộc trường hợp được miễn, không dự nộp). Chị Quách Thị L nộp số tiền 300.000đ. (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Chị L phải nộp số tiền 6.212.000đ (chưa nộp).

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thới Bình không phải nộp. Vào ngày 22/5/2023, Ngân hàng đã dự nộp số tiền 3.000.000đ theo lai số 0003623 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại khi bản án có hiệu lực.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Thới Bình;
- CCTHADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Diệp Chí Nguyễn