TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 308/2019/DS-PT
Ngày 23 tháng 7 năm 2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Trần Thị Huyền Vân

- **Thư ký phiên tòa**: Bà Phạm Minh Trang, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa**: Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1301/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2019, giữa;

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bạch T , sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: xã Bình Tịnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T : Ông Đặng Huỳnh L , sinh năm 1956. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2017 (có mặt).

Địa chỉ: phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn N , sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông No: Ông Lâm Quang P , sinh năm 1961. Theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2019 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N :

1. Luật sư Thân Trung Đ (có mặt).

2. Luật sư Võ Văn T1 (có mặt).

3. Luật sư Trịnh Tiến Đ1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Công ty luật TNHH X. khu dân cư Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1931 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Phan Thị Kim T3. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2018 (có mặt).

Địa chỉ: xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

2. Bà Phan Thị Kim T3, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phước T4- Phó chủ tịch (xin vắng mặt).

4. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh D - Giám đốc chi nhánh Long An (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D :

1. Ông Lê Quốc T5 - chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch huyện Tân Trụ, chi nhánh Long An (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu T6 - chức vụ: Phó giám đốc phòng giao dịch huyện Tân Trụ - Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển - Chi nhánh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2018 (có mặt).

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

5. Ủy ban nhân dân xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thanh T7 - Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tân: Ông Phạm Văn D1– Cán bộ tư pháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2018 (xin vắng mặt).

6. Ông Phan Công T8, sinh năm 1968 (vắng mặt).

7. Bà Phạm Thị C , sinh năm 1936 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T8, bà C : Ông Đặng Huỳnh L Theo văn bản ủy quyền cùng ngày 03/7/2018 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người làm chứng:

1. Ông Đinh Công T9, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: xã Tân Phước Tây, H. Tân Trụ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: xã Tân Phước Tây, H. Tân Trụ, tỉnh Long An.

3. Bà Lê Thị Z, sinh năm 1941 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Yến P1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1938 (có mặt).

6. Ông Đoàn Minh Ẩ , sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

7. Lê Thị Z1 có mặt).

8. Lê Thành B (có mặt).

9. Phạm Tuyết N2(có mặt).

- Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn N .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Trần Thị Bạch T và ông Đặng Huỳnh L là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Thửa đất số 2799 (nay là thửa đất số 343), tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 2.307m^2 (đo đạc thực tế diện tích 1.738,8m^2), đất tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Phạm Thị C mẹ của bà T đã sử dụng từ trước năm 1975 (bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 1996 bà C cho bà T thửa đất nêu trên, bà T trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Năm 2010 bà T tiến hành cải tạo đất đắp nền, đào ao, nuôi cá, xây chuồng trại chăn nuôi heo, 06 tháng sau thì trưởng ấp có kêu bà ra cắm cọc ranh nhưng không lập biên bản lúc này ông N cũng có mặt. Năm 2016 bà T phát hiện thửa đất số 343 đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn N . Nay bà T khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 2799 (nay là thửa 343) được Ủy ban nhân dân xã Tân Phước Tây chứng thực ngày 21/4/2011 giữa ông Phạm Văn T2 với ông Phạm Văn N ; hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BN 053206 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ đã cấp cho ông Phạm Văn N vào ngày 30/9/2013.

Bị đơn - ông Phạm Văn N do bà Phan Thị Kim T3 là người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thửa đất số 2799 (nay là thửa đất số 343), tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 2.307m^2 (đo đạc thực tế diện tích 1.738,8m^2), đất tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, có nguồn gốc của ông nội ông N cho cha ông N là ông Phạm Văn T2, sau đó nhà nước thu hồi một phần để làm kênh, phần còn lại ông T2 sử dụng nuôi cá. Năm 1996 ông T2 kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2011 ông T2 tặng cho ông N . Ông N được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013. Năm 2013 bà T tự đào ao, xây dựng chuồng heo rồi quản lý cho đến nay, gia đình bà có ngăn cản và đại diện ủy ban nhân dân xã có đến hòa giải nhưng bà không nhớ có lập biên bản hay không. Năm 2014 Ủy ban nhân dân xã có mời hai bên lên làm việc tuy nhiên bà không cung cấp được biên bản. Theo yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà không đồng ý. Ông N khởi kiện yêu cầu bà T trả lại cho ông N thửa đất 343 nêu trên. Hiện nay thửa đất này bà và ông N đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền và còn nợ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền vốn vay và tiền lãi như Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên do điều kiện khó khăn nên không có khả năng trả nợ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn T2 do bà Phan Thị Kim T3 đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 343 là của cha ông T2 để lại cho ông T2 . Năm 2011 ông T2 tặng cho con là ông N . Hiện tại ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam do ông Lê Quốc T5 và ông Nguyễn Hữu T6 đại diện trình bày:

Ngày 26/9/2014 ông Phạm Văn N và bà Phan Thị Kim T3 có ký hợp đồng tín dụng số T.A.0220.14/HĐTD với Ngân hàng TMCP phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long chi nhánh Long An - phòng giao dịch Tân Trụ (nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Long An - phòng giao dịch Tân Trụ) vay số tiền 200.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn: 13,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay: xây dựng nhà. Thời hạn vay: 60 tháng; ông N và bà T3 có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0220.14/HĐTC ngày 26/9/2014 cam kết dùng 04 thửa đất số 302, 324, 343, 344 thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N và bà T3 đã trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc 39.270.000 đồng. Hiện nay ông N và bà T3 đã vi phạm thỏa thuận trả nợ từ kỳ thứ 03 là ngày 26/03/2016 vì trả không đủ số nợ gốc theo thỏa thuận. Tính đến ngày 08/11/2018 ông N và bà T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 160.730.000 đồng; tiền lãi 62.178.333 đồng, lãi quá hạn 3.871.865 đồng. Tổng cộng gốc và lãi 226.780.198 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông N và bà T3 phải

trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong hết số nợ. Nếu ông N và bà T3 không trả được toàn bộ số nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp số 0220.14/HĐTC ngày 26/9/2014 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 053206 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ đã cấp cho ông Phạm Văn N ngày 30/9/2013 theo yêu cầu khởi kiện của bà T với lý do thửa đất trên bà T3 và ông N đã thế chấp cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng không biết các vật kiến trúc có trên thửa đất số 343 là của bà T .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị C do ông Đặng Huỳnh L đại diện trình bày: Thửa 343, tờ bản đồ số 14, diện tích đo thực tế 1.738.8m^2 đất có nguồn gốc của bà Phạm Thị C và chồng bà C là ông Trần Văn H (đã chết) khai phá từ năm 1954 và sử dụng đến năm 1996 sau đó cho bà Trần Thị Bạch T sử dụng đến nay. Năm 2016 bà T làm thủ tục bán đất cho người khác thì phát hiện thửa đất này đã cấp cho ông Phạm Văn N . Thửa đất này bà C đã cho bà T nên bà không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên nên, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và bà T được toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phan Công T8 do ông Đặng Huỳnh L đại diện trình bày: Ông T8 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T và đồng ý để bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã Tân Phước Tây do ông Phạm Văn D1 đại diện có văn bản trình bày: Khi Ủy ban nhân dân xã công chứng, chứng thực hợp đồng tặng cho giữa ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn T2 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật với lý do khi chứng thực hợp đồng ông T2 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất tranh chấp thửa số 343 thì có nguồn gốc của gia đình bà T, trước đây cha mẹ bà T sử dụng sau đó cho bà T tiếp tục sử dụng cho đến nay. Ủy ban nhân dân xã đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An có văn bản trình bày: Ngày 26/10/1996 ông Phạm Văn T2 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T2 là cấp lần đầu, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa vào bản đồ địa chính lập bằng ảnh hàng không. Ngày 30/9/2013 ông Phạm Văn N được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Phước Tây chứng thực ngày 21 tháng 4 năm 2011. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T2 vào năm 1996 và ông Phạm Văn N vào năm 2013 được thực hiện đúng trình tự của pháp luật quy định. Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ Điều 35, Điều 34, Điều 147, Điều 216, Điều 228, Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 2 của Luật đất đai năm 1993; Điều 50, Điều 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 127; Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 298, Điều 308, Điều 463, Điều 464, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bạch T đối với ông Phạm Văn N về việc yêu cầu:

1.1 Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T2 với ông Phạm Văn N do Ủy ban nhân dân xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An chứng thực ngày 21/4/2011 đối với thửa đất số 2799, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.307m^2.

1.2 Hủy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN053206 số vào sổ cấp GCN: CH 06157 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp cho ông Phạm Văn N ngày 30/9/2013 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.861,2m^2 tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

1.3 Bà Trần Thị Bạch T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, diện tích đo thực tế 1.738,8m^2, loại đất NTS, đất tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, theo mảnh trích đo địa chính số 85-2017 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 02/8/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N đối với bà Trần Thị Bạch T về việc yêu cầu trả lại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, diện tích đất đo thực tế 1.738.8m^2, loại đất NTS; đất tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với ông Pham Văn N , bà Phan Thị Kim T3:

3.1 Ông Phạm Văn N và bà Phan Thị Kim T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền nợ vay gốc 160.730.000 đồng; tiền lãi phát sinh tính tới ngày 08/11/2018 là 62.178.333 đồng, lãi quá hạn 3.871.865 đồng. Tổng cộng gốc và lãi 226.780.198 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam nếu ông N và bà T3 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng ông N và bà T3 phải tiếp tục trả lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng

số T.A.0220.14/HĐTD ngày 26/9/2014 do ông Phạm Văn N , bà Phan Thị Kim T và Ngân hàng đã thỏa thuận ký kết.

3.2 Tiếp tục một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0220.14/HĐTC ngày 26/9/2014 đối với các thửa đất số 302, 324, 344, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại , xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ký kết với ông Phạm Văn N , bà Phan Thị Kim T3 để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với ông Phạm Văn N , bà Phan Thị Kim T3 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện toàn bộ hợp đồng thế chấp tài sản: Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0220.14/HĐTC ngày 26/9/2014 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Tân Phước Tây, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ký kết với ông Phạm Văn N , bà Phan Thị Kim T3.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lệ phí, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, ông Phạm Văn N do người đại diện theo ủy quyền thực hiện việc kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Thân Trung Đ trình bày: Người khởi kiện là bà T không chứng minh được yêu cầu khởi kiện. Việc kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 là đúng quy định pháp luật, việc triệu tập thêm người làm chứng mới tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu bị đơn xét thấy là cần thiết. Mục đích sử dụng đất này là đào ao nuôi cá, chứa nước để chung cấp nhu cầu tưới tiêu cho các hộ dân. Về thực tế thì gia đình ông T2 là người trực tiếp sử dụng. Đề nghị Hồi đồng xét xử sửa án sơ thẩm, đề nghị không hủy hợp động tặng cho giữa ông T2 và ông N , không hủy giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N , không chấp nhận việc bà T đi đăng ký kê khai đất. Nếu chấp nhận yêu cầu của bị đơn, việc vay vốn giữa ngân hàng và gia đình bà T3 để các bên tự giải quyết.

Ông Phạm Văn N trình bày: Thống nhất lời trình bày của Luật sư Thân Trung Đ .

Ông Đặng Huỳnh L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu của bà T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343 mà ông N và bà T3 đã thế chấp tài sản đảm bảo cho số tiền vay của Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu bà T3 và ông N phải liên đới trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 08/11/2018 là 226.780.198 đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp mà ông N và bà T đã ký kết với Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ về mặt hình thức và nội dung.

Về nội dung:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp theo Công văn số 165/CN.VPĐKĐĐ ngày 16/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ xác định theo sổ mục kê ruộng đất và bản đồ địa chính lập năm 1991-1992 thì đất tranh chấp giữa bà Trần Thị Bạch T và ông Phạm Văn N là một phần thửa đất số 1903, tờ bản đồ số 1, tên chủ sử dụng đất ông Trần Văn H (cha của bà Trần Thị Bạch T). Đến năm 1996 thì Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T2 (cha ông N) dựa vào bản đồ địa chính lập bằng ảnh hàng không và sổ mục kê năm 1996 tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn T2. Tuy nhiên, phía gia đình bà T là người trực tiếp sử dụng và chăn nuôi trên thửa đất cho đến nay. Qua xét hỏi tại phiên tòa phúc thẩm xác định: Bà Trần Thị Bạch T chỉ khởi kiện về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng án sơ thẩm đã tuyên xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết cho Bà Trần Thị Bạch T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, diện tích đo đạc thực tế 1.738,8 m^2. Mặt khác nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn H (cha của bà Trần Thị Bạch T), ông H chết Tòa án không đưa 04 người con của ông H tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N do bà Phạm Thị Kim T3 đại diện theo ủy quyền; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 Tòa án nhân dân dân tỉnh Long An, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của Luật sư, của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Trần Thị Bạch T , bà Phạm Thị C xác định nguồn gốc khu đất thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, diện tích đo thực tế 1.738,8m2 là của vợ chồng bà Phạm Thị C , ông Trần Văn H . Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đặng Huỳnh L đại diện cho bà T trình bày ông H và bà C có 04 người con chung. Ông Trần Văn H chết năm 1996, đến nay vẫn còn thời hiệu yêu cầu chia thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định ý chí của những người con chung còn lại của bà C , ông H như thế nào về việc bà C cho bà T khu đất này và không đưa các con chung của bà C và ông H vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[2] Bà Trần Thị Bạch T xác định khu đất tranh chấp đã được bà Phạm Thị C , ông Trần Văn H cho bà T . Tuy nhiên, ông H , bà C cũng như chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, bà T xác định thời điểm giao dịch tặng cho đất sau khi ông H chết. Như vậy, giao dịch tặng cho này không tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng khu đất nêu trên đối với ông N là chưa đúng, mà cần xác đinh người có quyền khởi kiện là bà C và các con chung của bà C , ông H thì mới đúng.

[3] Bà Trần Thị Bạch T khởi kiện yêu cầu Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 2799 (nay là thửa 343) được Ủy ban nhân dân xã Tân Phước Tây chứng thực ngày 21/4/2011 giữa ông Phạm Văn T2 với ông Phạm Văn N ; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 053206 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ đã cấp cho ông Phạm Văn N vào ngày 30/9/2013. Theo thông báo thụ lý vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm thì cũng chỉ thụ lý hai yêu cầu này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bà Trần Thị Bạch T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 14, diện tích đo thực tế 1.738,8m^2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người thừa kế của ông Trần Văn H .

[4] Đối với thỏa thuận của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với ông Pham Văn N , bà Phan Thị Kim T3 về nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm bị huỷ để giải quyết lại nên ảnh hưởng đến việc tính lãi suất. Hơn nữa, thoả thuận này còn liên quan đến hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp nên cần huỷ luôn nội dung thoả thuận này để giải quyết các vấn đề của vụ án được đồng bộ.

[5] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm như quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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 kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N .

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sụ phúc thẩm: Trả lại cho ông Phạm Văn N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0196 ngày 06/12/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tối cao;*
- *VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;*
- *TAND tỉnh Long An;*
- *VKSND tỉnh Long An;*
- *Cục THADS tỉnh Long An;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu VP(3), HS(2).*

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

Vũ Ngọc Huynh

CÁC THẨM PHÁN

Huỳnh Thanh Duyên **Trần Thị Huyền Vân**

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Ngọc Huynh