TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: /2025/DS-PT
Ngày 29-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2025/TLPT-DS ngày 10/3/2025 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1051/2025/QĐ-PT ngày 19/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Ư, sinh năm 1944

Địa chỉ: Số F, ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trịnh Thị L sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trịnh Thị K sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số C, đường A, Khu phố B, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số A, P, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị H, ông Trịnh Văn H1: Bà Trịnh Thị L sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ngân hàng N (A1)

Trụ sở chính: Số B, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh huyện G.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Lê Minh K1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh huyện G (vắng mặt)

3.5. Ông Phạm Thanh V1, sinh năm 1970 (vắng có đơn)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ư.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ư và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ư được thừa hưởng từ cha mẹ một phần đất có tổng diện tích khoảng 7200m^2. Năm 1996, toàn bộ diện tích trên do ông Trịnh Văn H2 (chồng bà Ư) đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, do thiếu nợ cần tiền trả nên bà Ư và ông H2 cùng các con chuyển nhượng cho ông Lê Anh T1 một phần diện tích khoảng 3500m^2. Sau này, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Thúy A, nay là một phần thửa đất 329, tờ bản đồ 9. Sau khi chuyển nhượng cho ông T1, ông H2 chuyển quyền cho bà Ư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại.

Ngoài ông T1, bà Ư không chuyển nhượng đất cho ai khác. Bà Ư không có chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn M và vợ chồng bà K, cũng như không có việc bà Ư và bà K thoả thuận đổi đất để thuận tiện giao đất cho ông T1 như trình bày của bị đơn. Phần diện tích đất còn lại nay là thửa đất 279, tờ bản đồ 9, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3246.3m^2 và phần diện tích 248.6m^2 thuộc thửa đất 339a, tờ bản đồ 9 vẫn do bà Ư quản lý sử dụng.

Năm 2020, bà K mượn bà Ư giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 279, tờ bản đồ 9 để vay tiền, nhưng lại làm hợp đồng tặng cho và chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất 279. Trong hợp đồng tặng cho đó có dấu lăn tay của bà Ư, địa điểm lăn tay là tại Ủy ban nhân dân xã L (G, Bến Tre). Lúc đó chỉ có bà Ư, bà K và ông V1. Bà Ư đồng ý lăn tay là do nhầm tưởng làm thủ tục để bà K vay tiền.

Đến tháng 9/2020, bà Ư đến Ủy ban nhân dân xã L hỏi thủ tục làm di chúc tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Trịnh Văn H1. Lúc này, bà Ư mới phát hiện bà đã lăn tay vào hợp đồng tặng cho bà K thửa đất 279, hiện bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho (ngày 31/7/2020), trên thửa đất 279 có căn nhà, cây trồng của bà Ư. Từ đó đến nay, trong quá trình cùng bà Ư sử dụng đất, bà Trịnh Thị L có trồng thêm cây trồng trên đất.

Do đó, bà Ư yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 279, tờ bản đồ 9, diện tích 3246.3m^2 qua đo đạc thực tế 3039.2m^2 tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa bà Ư và bà K do Ủy ban nhân dân xã L ký chứng thực ngày 31/7/2020, số chứng thực 125 quyển số 01/SCT/HĐ.GD.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 229915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị K ngày 27/8/2020 đối với thửa đất 279, tờ bản đồ 9, diện tích 3246.3m^2 qua đo đạc thực tế 3039.2m^2 toạ lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre sang tên lại cho bà Ư được đứng tên;

- Yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2022.07.21.083/HĐTC giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị K với Ngân hàng N Chi nhánh huyện G - Phòng G

Nguyên đơn đồng ý bản vẽ ngày 04/5/2024 và biên bản định giá ngày 15/6/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trịnh Thị K và ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Bà K là con ruột của bà Nguyễn Thị Ư. Thửa đất 279, tờ bản đồ 9 hiện do bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng N - chi nhánh huyện G.

Trước đây bà Ư có tổng diện tích đất khoảng 7.200m^2. Ngày 20/3/1985, bà Ư chuyển nhượng cho ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T2 diện tích đất khoảng 1000m^2; sau này, ông M, bà T2 chuyển nhượng lại cho ông bà vào ngày 29/4/1995. Đến năm 1996, bà Ư tiếp tục chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất khoảng 2000m^2. Các lần chuyển nhượng đất, các bên đều có lập thành giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã trực tiếp sử dụng đất để trồng mía, dừa. Đến năm 2000, do đi làm ăn xa nên ông bà cho bà Ư tạm sử dụng cả hai phần đất trên để bà Ư sử dụng thu hoa lợi.

Khoảng năm 2017, bà Ư tiếp tục chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất khoảng 3700m^2. Và để thuận tiện cho việc chuyển nhượng, bà Ư thoả thuận (thoả thuận miệng) với bà K đổi phần đất của ông bà có vị trí đuôi đất (phía sau nhà sau) lên phía trên. Lúc đó, bà Ư hứa sau này khi làm thủ tục chuyển quyền sẽ giao cho ông bà đủ diện tích đất đã mua là 3000m^2. Như vậy, sau khi chuyển nhượng đất cho ông T1, trừ diện tích 3000m^2 đất của ông bà thì bà Ư chỉ còn lại diện tích đất khoảng 250m^2 – Là hiện trạng đất hiện nay có căn nhà của bà Ư.

Do là mẹ con ruột nên dù nhận chuyển nhượng đất từ lâu nhưng ông bà vẫn để mẹ sử dụng mà không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, do có nhu cầu vay vốn, cần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp đảm bảo cho khoản vay nên ông bà mới đặt vấn đề yêu cầu bà Ư giao trả lại đất. Thời điểm này, do anh Phạm Thanh V1 (người nhận làm thủ tục) cho rằng nếu làm thủ tục chuyển nhượng thì các con của bà Ư phải cùng ký tên. Do hai em là Trịnh Văn H1, Trịnh Thị L không đồng ý, muốn chuộc lại đất nên anh V1 hướng dẫn làm thủ tục tặng cho đất. Vì vậy, bà Ư và bà K thoả thuận miệng thống nhất bà Ư tặng cho bà K cả thửa đất 279. Việc tặng cho là công khai, trong đó ngoài diện tích đã nhận chuyển nhượng 3000m^2, bà K còn được bà Ư tự nguyện tặng cho cả phần diện tích khoảng 250m^2 đất còn lại. Sau khi được sự giải thích, chứng kiến của công chức tư pháp, hai bên đã ký thủ tục tặng cho tại Ủy ban nhân dân xã L có sự chứng kiến của anh V1. Sau đó, bà K làm thủ tục sang tên và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả thửa đất 279. Tuy nhiên, sau đó (cũng trong năm 2020), bà L phát hiện sự việc tặng cho và việc chuyển quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp và thuyết phục bà Ư tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho trên.

Hiện trạng thửa đất 279 hiện nay có căn nhà, cây trồng của bà Ư. Từ năm 2020 đến nay, bà Ư có tu bổ, bồi lắp đất hay không thì ông bà không rõ. Nhưng ông bà không đồng ý với trình bày của bà L về việc đã tu bổ bồi lắp với chi phí là 10.000.000 đồng.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ư, ông bà không đồng ý. Ông bà cũng không có yêu cầu phản tố, khi có nhu cầu tranh chấp ông bà sẽ khởi kiện sau bằng một vụ án khác.

Bị đơn đồng ý bản vẽ ngày 04/5/2024 và biên bản định giá ngày 15/6/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh V1 trình bày:

Vào khoảng năm 2020, do ông làm dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất đai tại địa phương (làm giúp các thủ tục, giấy tờ) nên bà Nguyễn Thị Ư, bà Trịnh Thị K có nhờ ông làm giúp thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Theo bà Ư, bà K thì đối tượng tặng cho là quyền sử dụng thửa đất 279, tờ bản đồ 9, toạ lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bên tặng cho là bà Ư, bên nhận tặng cho là bà K.

Sau đó, ông soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn các thủ tục, bà Ư, bà K có đến Ủy ban nhân dân xã L để làm thủ tục chứng thực hợp đồng, lúc đó ông cũng có

mặt. Tại thời điểm này, bà Ư, bà K đầy đủ sức khỏe, minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự. Lúc đó, bà Ư và bà K được cán bộ xã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ pháp lý khi ký kết hợp đồng tặng cho. Và bà K đồng ý ký tên, bà Ư đồng ý lăn tay vào hợp đồng. Sau khi chứng thực xong hợp đồng thì thực hiện các thủ tục khác, bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2021, thì bà Ư và bà K phát sinh tranh chấp.

Trước thời điểm hai bên chứng thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã L, bà L có gặp ông trên đường một lần và nói rằng việc tặng cho chưa thực hiện được. Ông nói rằng chưa thực hiện được do bà K chưa đưa đầy đủ giấy tờ, mục đích bà L nói như vậy để làm gì thì ông không rõ.

Đối với nhà, cây trồng trên đất tại thời điểm chuyển nhượng, tặng cho đất thì không nghe hai bên đề cập. Tuy nhiên, tài sản trên đất do bà Ư quản lý sử dụng từ trước cho đến nay.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:

Ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị K có vay vốn tại A1 chi nhánh huyện G, Bến Tre theo hợp đồng tín dụng số 7107LAV202206449 ngày 14/9/2022: số tiền vay 150.000.000; mục đích vay cải tạo vườn, chăn nuôi bò, dê; giải ngân ngày 04/10/2022; thời hạn vay 60 tháng; kỳ hạn trả nợ 5 kỳ; kỳ 1: 10/9/2023: 20.000.000 đồng; kỳ 2: 10/9/2024: 30.000.000 đồng; kỳ 3: 10/9/2025: 30.000.000 đồng; kỳ 4: 10/9/2026: 30.000.000 đồng; kỳ 5: 10/9/2027: 40.000.000 đồng; ngày trả nợ cuối cùng: 10/9/2027; lãi suất: 9,2%/năm, lãi suất thả nổi; lãi suất quá hạn:150% với lãi suất vay đã thỏa thuận.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, A1 Chi nhánh huyện G đã giải ngân toàn bộ số tiền cho vay đúng theo nội dung hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Để bảo đảm tiền vay, hai bên có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022: Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Giấy chứng nhận QSDĐ số: X229915 thửa 279, tờ bản đồ 9 diện tích 3246.3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/08/2020. Hợp đồng thế chấp được chứng thực ngày 14/9/2022 tại Ủy ban nhân dân xã L và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/9/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tạm tính đến ngày 23/10/2024, ông L1, bà K còn nợ tại Ngân hàng tiền gốc: 100.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn: 86.301 đồng.

Do tài sản thế chấp là thửa đất 279, tờ bản đồ 9 hiện các bên đang tranh chấp nên căn cứ hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa các bên, A1 yêu cầu:

- Ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị K có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng N (do chi nhánh huyện G đại diện nhận) tổng số tiền tính đến ngày 23/10/2024 là 100.086.301 đồng; trong đó: tiền gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 86.301 đồng. Tiền lãi vay phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận

trong hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 24/10/2024 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

- Trường hợp ông L1, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá các tài sản của bà K, ông L1 để thanh toán hết nợ. Tài sản của bà K như sau: Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 229915 thửa 279, tờ bản đồ 9 diện tích 3246.3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/8/2020.

Do không thể tiến hành hòa giải, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng; 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 khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ư.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ngày 31/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ư với bà Trịnh Thị K về việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 836,1m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 686.1m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279e, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022 đối với diện tích đất 836.1m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 686.1m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279e, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ư về việc:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ngày 31/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ư với bà Trịnh Thị K về việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2203.2m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 2053.2m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279d, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

- Yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022 đối với diện tích đất 2203.2m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 2053.2m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279d, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với nội dung án tuyên khi có yêu cầu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N (do Ngân hàng N chi

nhánh huyện G đại diện nhận) số tiền 100.460.274đ (một trăm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng). Gồm:

Dư nợ gốc: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng);

Lãi trong hạn: 460.274đ (bốn trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng).

Ông L1, bà K phải tiếp tục thanh toán tiền lãi vay phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng số 7107-LAV-202206449 ngày 14/9/2022 từ ngày 07/01/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ;

Trường hợp ông L1, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá các tài sản hợp pháp của ông L1, bà K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2203.2m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 2053.2m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279d, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ư kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ư, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ư; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh V1, đại diện Ngân hàng N vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung:

[1] Các bên tranh chấp hợp đồng tặng cho đối với phần đất có diện tích 3.246,3m^2 thuộc thửa 279, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Kiều .

Nguyên đơn bà Ư cho rằng bà không có tặng cho phần đất trên cho bà K nên khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ư với bà K, đồng thời hủy hợp đồng thế chấp đối với thửa đất trên. Trong khi đó, bà K cho rằng việc tặng cho quyền sử dụng đất đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020:

Về hình thức hợp đồng: Được lập thành văn bản theo mẫu quy định, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre, đã thực hiện việc đăng ký. Vì vậy, hợp đồng trên về hình thức là phù hợp với quy định pháp luật tại các Điều 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ư cho rằng bà chỉ cho bà K mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 279 để thế chấp vay Ngân hàng. Bà Ư đã nhầm tưởng việc điểm chỉ, làm thủ tục chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L cho quyền sử dụng đất cho bà K là để làm thủ tục vay, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Trong khi đó, bị đơn bà Trịnh Thị K, ông Nguyễn Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh V1 trình bày thống nhất hợp đồng tặng cho trên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, khi điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng các bên hiểu rõ quyền và nghĩa vụ pháp lý phát sinh. Bên cạnh đó, theo bà K, ông L1 việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà Ư còn xuất phát từ việc trước đây ông L1, bà K đã nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3.000m^2 vào các năm 1995, 1996 nhưng do mối quan hệ gia đình nên vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Chứng cứ bị đơn cung cấp là lời khai của người nhận chuyển nhượng đất trước đây - ông Ngô Văn M, và các giấy tay chuyển nhượng đất giữa các bên lập vào các năm 1985, 1995 và 1996.

Căn cứ hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 279, tờ bản đồ 9 tại thời điểm tặng cho do bà Nguyễn Thị Ư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có diện tích chung là 7018.4m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (300m^2), đất trồng cây lâu năm (6718.4m^2) được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận vào ngày 08/7/2015. Đồng thời, tại các văn bản "ĐƠN THOẢ THUẬN TÀI SẢN RIÊNG" ngày 25/6/2015 (Bl 221), "TỜ HỌP MẶT GIA ĐÌNH" ngày 16/6/2015 (BL 222), "GIẤY GIAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" ngày 14/01/2003 (BL 273) trong hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 192 – 285) có ghi nhận trình bày, thoả thuận của các đương sự, của ông Trịnh Văn H2 và những người con khác của bà Ư.

Như vậy, tài sản tặng cho là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Ư, việc bà Ư định đoạt tài sản của bà bằng việc tặng cho bà K quyền sử dụng đất đối với thửa

279, tờ bản đồ 9 là phù hợp với quy định pháp luật tại các Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, quá trình tố tụng và tại phiên toà, bà K, ông L1 tự nguyện giao lại cho mẹ (bà Ư) phần đất gắn liền với căn nhà qua đo đạc thực tế có diện tích 836.1m^2 thuộc thửa đất 279e để bà Ư quản lý sử dụng ổn định nên chỉ xét tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2020 giữa hai bên tại diện tích này là phù hợp.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ư phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ư là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ư;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng; 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 khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ư.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ngày 31/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ư với bà Trịnh Thị K về việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 836,1m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 686.1m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279e, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022 đối với diện tích đất 836.1m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 686.1m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279e, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ư về việc:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ngày 31/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ư với bà Trịnh Thị K về việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2203.2m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 2053.2m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279d, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

- Yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022 đối với diện tích đất 2203.2m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 2053.2m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279d, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính điều chỉnh, thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với nội dung án tuyên khi có yêu cầu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N (do Ngân hàng N chi nhánh huyện G đại diện nhận) số tiền 100.460.274đ (một trăm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng). Gồm:

Dư nợ gốc: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng);

Lãi trong hạn: 460.274đ (bốn trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng).

Ông L1, bà K phải tiếp tục thanh toán tiền lãi vay phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng số 7107-LAV-202206449 ngày 14/9/2022 từ ngày 07/01/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ;

Trường hợp ông L1, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá các tài sản hợp pháp của ông L1, bà K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2022.07.21.083/HĐTC ngày 14/9/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2203.2m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT và 2053.2m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 279d, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

5. Chi phí tố tụng: Tổng cộng 8.539.500đ (tám triệu năm trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Ư phải nộp số tiền là 6.148.500đ (sáu triệu một trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng); Buộc bà Trịnh Thị K, ông Nguyễn Văn L1 phải liên đới nộp số tiền là 2.391.000đ (hai triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn đồng). Do bà Ư đã nộp toàn bộ tạm ứng và đã quyết toán xong nên ông L1, bà K phải liên đới trả cho bà Ư số tiền là 2.391.000đ (hai triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

6. Án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ư được miễn.

Buộc ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị K phải liên đới nộp số tiền là 5.623.013đ (năm triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn không trăm mười ba đồng).

H3 lại cho Ngân hàng N (do Ngân hàng N chi nhánh huyện G đại diện nhận) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.502.000đ (hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004341 ngày 28/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ư được miễn.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rẻn