TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày: 29 - 6 - 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Minh Tân

2. Ông Nguyễn Phi H

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:* Ông Trần Hữu Thọ - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐST-DS ngày 23/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Hồ Minh H, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 549 ấp Tân H, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1953.

Anh Lê Văn H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 591 ấp Tân L, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Văn H, sinh năm 1988 (Có mặt).

2. Anh Lê Văn Út E, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số 591 ấp Tân L, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Huỳnh Thị H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn Út E là anh Lê Văn H, sinh năm 1988. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2023 (Có mặt).

3. Chị Dương Thị Cẩm L, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 549 ấp Tân H, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp.

Người đại diện: Ông Phan Duy Phước – Chúc vụ giám đốc chi nhánh.

Địa chỉ: Số 66, đường 30/4, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Nhựt T - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Sa Đéc (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 289 đường H Vương, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Theo giấy ủy quyền ngày 23/6/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Hồ Minh H trình bày:

Ngày 21/11/2014 anh H có nhận chuyển nhượng một phần diện tích của hộ ông Lê Văn Tr, bà Huỳnh Thị H, có chiều ngang 10m, dài 20m tổng diện tích 200m^2 thuộc thửa 891 và 902 với giá 44.000.000 đồng. Anh H có đưa trước 30.000.000 đồng để đăt cọc, có viết giấy tay và các bên có ký tên. Số tiền còn lại 14.000.000 đồng sẽ thanh toán khi làm xong thủ tục chuyển nhượng. Sau đó anh H đưa thêm 5.000.000 đồng cho bà H. Lúc thỏa thuận ông Tr hứa trong vòng 130 ngày sẽ làm thủ tục sang tên nhưng hứa nhiều lần không thực hiện.

Tháng 02 năm 2015 trên phần đất đã nhận chuyển nhượng, anh H có xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở. Tháng 6 năm 2015 ông Tr mất nên bà H được thừa kế các thửa đất (trong đó có phần đã chuyển nhượng cho anh H). Khi bà H đứng tên giấy chứng nhận thì anh H có yêu cầu bà H nhiều lần để tách quyền sử dụng nhưng bà H không thực hiện.

Ngày 16/7/2020 anh H có làm đơn gửi tổ hòa giải ấp Tân L, tại đây bà H chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích 160m^2 với giá 35.000.000 đồng bằng số tiền đặt cọc trước đó và anh H cũng thống nhất nhưng sau đó bà H không thực hiện.

Anh H gửi đơn tiếp đến Ủy ban xã Tân Phú Trung, ngày 23/02/2022 tại xã bà H cũng hứa đến tháng 6 năm 2022 sẽ làm thủ tục sang tên cho anh H nhưng đến hẹn bà H lại không thực hiện.

Ngày 20/7/2022 bà H đã làm thủ tục tặng cho thửa đất 891 diện tích 603m^2 và 902 diện tích 597m^2 cho anh Lê Văn H con bà H, trong đó có diện tích 160m^2 mà anh H đã nhận chuyển nhượng từ ông Tr, bà H.

Được biết sau khi anh H được đứng tên thì ngày 16/8/2022 anh H có vay của Ngân hàng Thương Mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc với số tiền 1.300.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa 891 và thửa 902.

Trước đây anh H làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 160m^2 thuộc thửa 891 và 902, do thời điểm thỏa thuận năm 2014 không biết mở rộng lộ, sau này do mở rộng lộ nên diện tích đo thực tế còn 146.6m^2 nên anh H thay đổi yêu cầu được công nhận diện tích 146,6m^2. Tuy nhiên tại buổi hòa giải sau khi xem lại sơ đồ đo đạc và Công văn trả lời của Ủy ban huyện Châu Thành xác định diện tích 43,1m^2 từ mốc 1 – 3 – 4 – 5 – 8 – 9 – 1 là đất công, đường đi công cộng không được cấp giấy nên nay anh H xác định lại yêu cầu như sau:

- Anh H yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902, tờ bản đồ số 59 giữa bà Huỳnh Thị H với anh Lê Văn H.

- Anh H yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn H với Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc đối với diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902 để công nhận cho anh H được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích này.

Đối với diện tích không cấp giấy 43,1m^2 thì anh H đang sử dụng. Khi nào Nhà nước lấy lại thì anh H đồng ý trả lại.

Bị đơn bà Huỳnh Thị H, anh Lê Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H, anh Lê Văn Út E có anh Lê Văn H đại diện trình bày:

Anh Hiền thống nhất theo lời trình bày của anh H về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, cụ thể vào năm 2014 ông Lê Văn Tr (cha anh Hiền) có chuyển nhượng cho anh Hồ Minh H diện tích 200m^2 với giá 44.000.000 đồng, anh H đưa tiền cọc trước 30.000.000 đồng, sau đó anh H đưa thêm 5.000.000 đồng cho bà H. Sau khi ông Tr mất thì các thành viên trong hộ thống nhất để bà H thừa kế các thửa đất 891, 902 cho bà H đứng tên. Sau đó bà H tặng cho các thửa đất cho Lê Văn H đứng tên (trong đó có diện tích mà anh H đã nhận chuyển nhượng từ ông Tr).

Khi anh H gửi đơn ra ấp Tân L, tại đây hai bên thỏa thuận anh H chỉ nhận đúng diện tích 160m^2 tương ứng số tiền 35.000.000 đồng đã đưa trước và các bên đã cấm trụ đá bốn gốc hiện anh H đang sử dụng đúng vị trí thỏa thuận trước đây.

Phía gia đình bà H cũng có thiện chí tách diện tích mà anh H nhận chuyển nhượng nhưng do diện tích nhỏ, có một phần lộ cũ không được cấp giấy nên không thể làm thủ tục tách quyền sử dụng cho anh H. Nên ngày 16/8/2022 khi Lê Văn H đứng tên các thửa đất 891, thửa 902, 1899 đem thế chấp tại Ngân hàng Thương Mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc để vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Hiện vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.300.000.000 đồng do chưa đến hạn, còn tiền lãi thì vẫn đóng đúng thời gian quy định.

Nay các thành viên trong gia đình bà H thống nhất tách quyền sử dụng diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902 theo yêu cầu của anh H nhưng do giấy chứng nhận đang thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho anh H được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Cẩm L trình bày:

Chị L thống nhất toàn bộ nội dung mà anh H trình bày nêu trên. Chị L xác định số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất là tài sản chung của anh H, chị L nhưng tại phiên tòa chị L đồng ý để anh H đứng tên một mình đối với diện tích 103,5m^2. Ngoài ra chị L không Tr bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc vắng mặt nhưng theo Công văn số 388/CV-ĐTH-SĐ ngày 28/11/2022 thì phía Ngân hàng xác định:

Căn cứ hợp đồng cho vay số 680/2022/NHNN.ĐT.SĐ ký ngày 19/7/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 182/2022/VCB-ĐT/SĐ ký ngày 16/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc và anh Lê Văn H, căn cước công dân số 087091002205, địa chỉ ấp Tân L, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Anh Lê Văn H vay số tiền 1.300.000.000 đồng và thế chấp các tài sản: Thửa đất 902, thửa đất 891 và thửa đất 1899 do Lê Văn H đứng tên.

Việc thẩm định tài sản, thế chấp tài sản và nhận thế chấp tài sản đảm bảo đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng không đồng ý về việc anh Hồ Minh H yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp liên quan thửa đất 891 và 902.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Minh H, chị Dương Thị Cẩm L.

+ Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/7/2022 đối với diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902, tờ bản đồ số 59 giữa bà Huỳnh Thị H với anh Lê Văn H.

+ Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 182/2022/VCB-ĐT/SĐ ký ngày 16/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc và anh Lê Văn H đối với diện tích 56m^2 thuộc thửa đất số 891 và diện tích 47,5m^2 thuộc thửa đất số 902 cùng tờ bản đồ số 59.

+ Công nhận cho anh Hồ Minh H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 56m^2 thuộc thửa đất số 891 tờ bản đồ số 59, vị trí đất được xác định từ mốc 1 – 2 – 3 – D – C – A – 1 và diện tích 47,5m^2 thuộc thửa đất số 902 tờ bản đồ số 59, vị trí đất được xác định từ mốc 5 – 7 – 8 – 5 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 26/10/2022.

+ Án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật cần giải quyết: Theo đơn khởi kiện anh Hồ Minh H yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp và công nhận cho anh H quản lý, sử dụng diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902 đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2 Về thẩm quyền giải quyết: Hiện bị đơn bà Huỳnh Thị H và anh Lê Văn H đang cư trú tại ấp Tân L, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên theo điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có thẩm quyền giải quyết.

1.3 Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp có đơn xin vắng mặt. Do đó Hội

đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của anh Hồ Minh H và chị Dương Thị Cẩm L về việc công nhận đối với diện tích 103m^2, Hội đồng xét thấy như sau:

Xét về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng.

Về hình thức: Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 200m^2 thì anh H và ông Tr chỉ có làm hợp đồng đặt cọc (Mua bán đất) ngày 21/11/2014, sau này khi anh H đứng tên phần đất thì anh H và anh H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2022, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng:

Theo hợp đồng đặt cọc (Mua bán đất) ngày 21/11/2014 thì anh Hồ Minh H có thỏa thuận với ông Lê Văn Tr để nhận chuyển nhượng diện tích chiều ngang 10m, dài 20m tổng diện tích 200m^2 thuộc thửa 891 và 902 với giá 44.000.000 đồng. Anh H có đưa trước 35.000.000 đồng cho gia đình ông Tr. Sau đó hai bên thỏa thuận lại thì anh H đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 160m^2 và có cắm trụ đã xung quanh, phía gia đình bà H đã giao đất cho anh H sử dụng từ năm 2014.

Theo Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

- Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

- Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Đối chiếu quy định trên thì mặc dù anh H chưa được đứng tên giấy chứng nhận và hình thức hợp đồng cũng chưa đảm bảo nhưng các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng trên thực tế, cụ thể: Anh H đã đưa đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng và đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay, trên đất anh H xây dựng 01 căn nhà cấp 4, hiện anh H và chị L đang ở.

Đồng thời trong suốt thời gian từ khi ông Lê Văn Tr còn sống, đến khi bà H và sau này là anh H đứng tên phần đất thì tất cả thành viên trong hộ bà H đều

xác định có việc chuyển nhượng diện tích đất, giá chuyển nhượng như anh Hồ Minh H trình bày và đồng ý tách quyền sử dụng cho anh H. Do đó xét việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 160m^2 là có thật và phía bị đơn cũng đồng ý tách diện tích cho anh H nên cần công nhận cho anh H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Qua đo đạc thực tế diện tích mà anh H, chị L sử dụng là 146.6m^2 nhưng trong đó có 43,1m^2 đường đã bị lấn chiếm. Theo Công văn số 2129/UBND-NC ngày 18/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành xác định: *"Diện tích 43,1m^2 thể hiện qua các mốc 1 – 3 – 4 – 5 – 8 – 9 – 1 là đất công, đường đi công cộng do Nhà nước quản lý (đường Tầm vu cũ), khu đất đã được cập nhật trên bản đồ 299/TTg và bản đồ địa chính chính quy, Nhà nước chưa công nhận và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, do đó phần diện tích trên (43,1m^2) không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định"*. Vì vậy anh Hồ Minh H chỉ yêu cầu được công nhận diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902 là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do chị Dương Thị Cẩm L đồng ý để cho anh Hồ Minh H đứng tên một mình đối với diện tích 103,5m^2 nên Hội đồng xét xử sẽ công nhận diện tích 103,5m^2 cho cá nhân anh H.

Còn diện tích 43,1m^2 đất công cộng không được cấp giấy chứng nhận và anh H, chị L đồng ý trả lại khi Nhà nước thu hồi nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với diện tích này.

[2.2] Xét việc anh Hồ Minh H và chị Dương Thị Cẩm L yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho và một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 103m^2, Hội đồng xét thấy như sau:

Như phân tích trên thì trước khi bà H tặng cho thửa đất 891 và 902 cho anh H, sau đó anh H thế chấp thửa đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc để vay số tiền 1.300.000.000 đồng thì có phần diện tích 103,5m^2 ông Tr, bà H đã chuyển nhượng cho anh H vào năm 2014 việc này các thành viên trong hộ bà H đều biết và đồng ý tách thửa nhưng vì diện tích nhỏ và dính vào phần đất công cộng nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Mặc dù hộ bà H chưa sang tên cho anh H nhưng các bên đã hoàn tất việc giao dịch trên thực tế. Bà H mặc dù biết phần đất này mình đã chuyển nhượng cho anh H nhưng vẫn làm thủ tục tặng cho anh Lê Văn H, sau đó anh H thế chấp toàn bộ thửa đất 891 và 902 cho Ngân hàng nhưng lại không báo cho Ngân hàng biết trên thửa đất đã thế chấp có phần diện tích 103,5m^2 mà anh H, chị L đang quản lý, sử dụng từ năm 2014 đến nay.

Từ việc bà H tặng cho thửa đất cho anh H, đến việc anh H thế chấp luôn phần diện tích mà anh H đã nhận chuyển nhượng từ trước, việc này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh H, chị L. Nay phần đất này cũng được Hội đồng xét xử công nhận cho anh H được quyền quản lý, sử dụng nên

xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/7/2022 giữa bà Huỳnh Thị H với anh Lê Văn H và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2022 giữa anh Lê Văn H với Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc sẽ bị vô hiệu đối với diện tích 103,5m^2 thuộc một phần thửa 891 và 902. Do đó xét việc anh Hồ Minh H và chị Dương Thị Cẩm L yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho và một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 103m^2 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với văn bản ý kiến của Ngân hàng, Hội đồng xét thấy:

Mặc dù Ngân hàng cho rằng việc thế chấp tài sản và nhận thế chấp tài sản thửa 891 và 902 đảm bảo đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng không đồng ý về việc anh Hồ Minh H yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp liên quan thửa đất 891, 902. Ngân hàng yêu cầu anh Lê Văn H phải thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi đang vay và Ngân hàng sẽ giải chấp toàn bộ tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng.

Tuy nhiên như phân tích trên thì việc Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất 891, 902 là sau khi ông Tr, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H một phần diện tích và phía anh H đã quản lý sử dụng diện tích 103,5m^2 từ thời điểm năm 2014. So sánh diện tích thì anh H thế chấp cho Ngân hàng 03 thửa đất 891, diện tích 603m^2, thửa 902, diện tích 597m^2 và thửa 1899, diện tích 2.580m^2 trong khi Hội đồng xét xử chỉ công nhận cho anh H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 103,5m^2 nên trong trường hợp anh H không trả được khoản nợ vay, buộc phát mãi tài sản thì diện tích còn lại cũng có thể cho Ngân hàng thu hồi nợ.

Mặc khác khi Tòa án ban hành Thông báo số 126/TB-TA ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án về việc yêu cầu Ngân hàng phải làm đơn yêu cầu độc lập liên quan nội dung trên và nộp tiền tạm ứng án phí theo luật định nhưng Ngân hàng không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này nếu Ngân hàng có khởi kiện sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.4] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc là 3.584.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của anh H, chị L nên các thành viên trong hộ bà H gồm bà Huỳnh Thị H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn Út E phải chịu chi phí này. Do anh H đã tạm ứng và chi xong nên các đương sự phải hoàn trả lại cho anh H số tiền này.

[2.5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cụ thể: Hộ bà H gồm bà Huỳnh Thị H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn Út E phải chịu 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần và chịu án phí 1.615.000 đồng đối diện tích 103,5m^2 công nhận cho anh H.

[3] Qua nội dung phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 26 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Minh H, chị Dương Thị Cẩm L.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với anh Lê Văn H đối với diện tích 56m^2 thuộc một phần thửa đất số 891m^2 và diện tích 47,5m^2 thuộc một phần thửa 902, cùng tờ bản đồ số 59 được Văn phòng công chứng số 2 chứng thực ngày 20/7/2022.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn H với Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt nam, chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc đối với diện tích 56m^2 thuộc một phần thửa đất số 891m^2 và diện tích 47,5m^2 thuộc một phần thửa 902, cùng tờ bản đồ số 59 được Văn phòng công chứng số 2 chứng thực ngày 16/8/2022.

Công nhận cho anh Hồ Minh H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 56m^2 thuộc thửa đất số 891 tờ bản đồ số 59, vị trí đất được xác định từ mốc 1 – 2 – 3 – D – C – A – 1 và diện tích 47,5m^2 thuộc thửa đất số 902 tờ bản đồ số 59, vị trí đất được xác định từ mốc 5 – 7 – 8 – 5 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 26/10/2022. Đất tọa lạc ấp Tân H, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 26/10/2022).

2. Chi phí tố tụng: Các thành viên trong hộ bà H gồm bà Huỳnh Thị H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn Út E phải chịu chi phí thẩm định, định giá

và đo đạc là 3.584.000 đồng. Do anh H đã tạm ứng và chi xong nên các thành viên trong hộ bà H phải hoàn trả lại cho anh H số tiền này.

3. Về án phí: Hộ bà H gồm bà Huỳnh Thị H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn H, anh Lê Văn Út E liên đới chịu phải chịu 1.915.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Hồ Minh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 700.000 đồng theo biên lai thu số 0013426 ngày 11/10/2022 và biên lai số 0017275 ngày 24/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 Điều 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình