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

Bản án số:136/2024/DS-PT
Ngày: 27-3-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Kiều Kim Xuân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Điểu- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 348/2023/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2023về tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2024/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1973;

2. Bà Tăng Thị Tuyết M, sinh năm 1978;

3. Anh Lê Duy M, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp Tân H, xã Tân C, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông L, bà M, anh M là ông Thái Quang T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp A, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà L là anh Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024); (Có mặt)

2.2. Bà Lê Thị Phượng L1, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho bà Lê Thị Phượng L1 là Luật sư Lê Hòa H, Công ty Luật T- Chi nhánh Đồng Tháp, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ: Phường 1A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Văn phòng công chứng T; (Xin vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Ho- Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Số N, khóm A, thị trấn M, huyện T, Tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ngân hàng N;

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

Địa chỉ: Phường Th, quận B, Thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Văn P – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N huyện T.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Anh T – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh N huyện T. (Có mặt)

3.3. Lê Thị M, sinh năm 1965; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Lê Thị K, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Cà D, xã Tân C, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị L; bà Lê Thị Phượng L1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Người đại diện cho nguyên đơn trình bày:*** Năm 1997 hộ gia đình ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 11, tờ bản đồ số 09 có diện tích là 65.008m^2 đất tọa lạc tại xã Tân C, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2012, ông L làm thủ tục tách thửa đất số 11 thành 05 thửa đất khác nhau gồm: thửa số 771 có diện tích 12.076m^2; thửa số 772 có diện tích 10.000m^2; thửa số 773 có diện tích 5.000m^2; thửa số 774 có diện tích 15.000m^2 và thửa số 786 có diện tích 22.932m^2, các thửa đất trên đều do ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, giữa ông L và ông Ch (cha ông L) xảy ra tranh chấp đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích là 22.932m^2. Ngày 09/9/2013, Ủy ban nhân dân huyện T ban

hành Quyết định số 112/QĐ-UBND-HC thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L đối với thửa 786, tờ bản đồ số 09 diện tích 22.932m^2. Ngày 31/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 170/QĐ-UBND-HC hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn L. Không đồng ý với các Quyết định trên, năm 2016 ông L khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy các quyết định trên theo quy định. Trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án hành chính, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 06/4/2016, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Ch tại thửa số 413, tờ bản đồ số 26 diện tích 19.850,6m^2 (thửa đất số 786 tờ bản đồ số 9, diện tích 22.932m^2 đổi thành thửa số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2), sau đó cấp đổi từ hộ ông Ch sang cá nhân ông Lê Văn Ch tại thửa đất nêu trên. Ngày 28/6/2018, ông Ch làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 413, tờ bản đồ số 26 diện tích 19.850,6m^2 cho bà Lê Thị L, được công chứng tại Văn phòng công chứng T và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2018/HC-ST ngày 02/11/2018, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp tuyên xử: Hủy các Quyết định số 112/QĐ-UBND-HC ngày 09/9/2013, Quyết định số 170/QĐ-UBND-HC ngày 31/12/2013, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện T, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho ông Lê Văn Ch có diện tích 19.850,6m^2 tại thửa 413, tờ bản đồ số 26.

Theo bản án số 10/2018/HC-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thì phần đất tranh chấp là của hộ gia đình ông L. Tuy nhiên, thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26 hiện nay vẫn do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo hợp đồng tặng cho giữa ông Ch với bà L) và hiện nay bà L đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N, còn phần đất thì do bà L1 đang canh tác.

Nay hộ gia đình ông L khởi kiện yêu cầu bà L1, bà L có trách nhiệm trả lại phần đất thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 26 diện tích 19.850,6m^2 (đo đạc thực tế là 19.468m^2) cho hộ ông L quản lý và sử dụng.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2016 giữa ông Lê Văn Ch với bà Lê Thị L đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 là vô hiệu.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04844 cấp ngày 25/8/2019 đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06121612.149 ngày 13/9/2016 giữa bà L với Ngân hàng N đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông thống nhất diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B.

- Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có tống đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, thông báo công khai chứng cứ và hòa giải cho bà L, bà L1, bà M và bà K đúng theo quy định, nhưng các đương sự không có mặt để tham gia hòa giải và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Đại diện Văn phòng công chứng T ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 16/09/2016 Văn Phòng công chứng T có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ch tặng cho con ruột là bà L đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016 nên Văn phòng công chứng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được công chứng số 2421/2016/CCTM, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo thủ tục công chứng và ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao dịch. Trước khi lập hợp đồng tặng cho thì Văn phòng không nhận được văn bản ngăn chặn giao dịch dân sự có liên quan đối với quyền sử dụng đất trên, ngoài ra ông Ch cam đoan tại thời điểm giao kết hợp đồng đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên. Vậy việc thực hiện giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng Th đúng theo quy định về trình tự thủ tục công chứng.

+ Đại diện Ngân hàng N, Chi nhánh huyện T (gọi tắc là Ngân hàng) trình bày: Ngày 11/7/2017 Ngân hàng với bà L có ký hợp đồng tín dụng số 06011712.343 cho bà L vay số tiền 730.000.000đ, với lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn là 16,5%/năm, thời hạn vay là 60 tháng. Gốc và lãi sẽ được trả theo từng phân kỳ. Sau khi vay, bà L có trả được 3 kỳ nợ gốc và lãi theo quy định, nhưng đến phân kỳ tiếp theo vào ngày 11/7/2021 cho đến nay bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Hiện nay hợp đồng tín dụng trên đã quá hạn thanh toán, hiện bà L còn nợ Ngân hàng số tiền vay gốc theo hợp đồng tín dụng trên là 370.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 20/02/2023 là 77.909.534đ. Ngày 10/7/2020, Ngân hàng với bà L tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 cho bà L vay số tiền 140.000.000đ, với lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn là 16,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng. Sau khi vay cho đến nay, bà L không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Hiện nay thời hạn vay đã hết số tiền vay gốc bà L còn nợ là 140.000.000đ và tiền lãi đến ngày 20/02/2023 là 29.899.397đ. Ngày 29/10/2021, Ngân hàng với bà L tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS cho bà L vay số tiền 220.000.000đ, với lãi suất trong hạn là 9,9%/năm, lãi suất quá hạn X 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 12 tháng. Sau khi vay cho đến nay, bà L không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Hiện nay bà L còn nợ Ngân hàng số tiền vay gốc là 220.000.000đ và tiền lãi đến ngày 20/02/2023 là 31.029.041đ.

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng trên thì giữa Ngân hàng với bà L có ký hợp đồng thế chấp số 06011511.607 ngày 26/10/2015 đối với thửa đất số số 365, tờ bản đồ số 26, diện tích 14.449,4m^2 cấp ngày 03/6/2014, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp số 06121612.149 ngày 13/9/2016 đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích

19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và các hợp đồng tín dụng nêu trên cũng đã hết thời hạn theo thỏa thuận.

Nay Ngân hàng khởi kện yêu cầu bà L và bà L1 có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền vay gốc còn lại theo hợp đồng tín dụng số 06011712.343 là 370.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 20/02/2023 là 77.909.534đ, số tiền vay gốc theo hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 là 140.000.000đ và tiền lãi đến ngày 20/02/2023 là 29.899.397đ và số tiền vay gốc theo hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS là 220.000.000đ và tiền lãi đến ngày 20/02/2023 là 31.029.041đ.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp số 06011511.607 ngày 26/10/2015 đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 26, diện tích 14.449,4m^2 cấp ngày 03/6/2014, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Đối với hợp đồng thế chấp số 06121612.149 ngày 13/9/2016 đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang tranh chấp với ông L và trên thửa đất trên có căn nhà của ông L hiện đang sinh sống. Nếu ông L đồng ý bảo lãnh trả cho bà L số tiền vay gốc là 400.000.000đ. Ngân hàng đồng ý hủy hợp đồng thế chấp nêu trên, để Tòa án giải quyết việc tranh chấp đất giữa ông L với bà L theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Lê Văn L gồm: ông Lê Văn L, bà Tăng Thị Tuyết M và anh Lê Duy M đối với bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ch và bà Lê Thị L đối với diện tích 19.850,6m^2, thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04844 cấp ngày 25/8/2016, được Văn phòng công chứng T công chứng số: 2421/2016/CCTM, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/09/2016 là vô hiệu.

3. Buộc bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Lê Văn L phần đất thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 26 diện tích 19.850,6m^2 (đo đạc thực tế 19.468m^2) đất tọa lạc tại ấp T, xã Tân C, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau:

- Hướng Bắc: Giáp với đường nước đo từ mốc MA đến mốc M5 có chiều dài 6,18 mét, đo từ mốc M5 đến mốc M6 có chiều dài 267,37 mét, đo từ mốc M6 đến mốc M1 có chiều dài 77,04 mét;

- Hướng Tây: Giáp với đường đất đo từ mốc MA đến mốc MO có chiều dài 56,79 mét;

- Hướng Nam: Giáp với đường nước đo từ mốc MO đến mốc M4 có chiều dài 6,81 mét, đo từ mốc M4 đến mốc M3 có chiều dài 268,62 mét, đo từ mốc M3 đến mốc M2 có chiều dài 78,50 mét;

- Hướng Đông: Giáp với đất chị Lê Thị Hồng H đo từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều dài 53,70 mét.

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/09/2020, của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B và biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 15/5/2023 của Tòa án.

Hộ ông Lê Văn L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1.

5. Buộc bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho Ngân hàng N số tiền vay gốc theo các hợp đồng tính dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/2021 với số tiền là 330.000.000đ và tiền lãi của các hợp đồng tín dụng nêu trên đến ngày 20/02/2023 là 138.837.972đ. Tổng cộng gốc và lãi là 468.837.972đ.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Lê Văn L với Ngân hàng N về việc hộ ông L thống nhất liên đới cùng bà Lê Thị L và Lê Thị Phượng L1 trả lại cho Ngân hàng N số tiền bà Lê Thị L vay gốc còn thiếu theo các hợp đồng tính dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/202 là 400.000.000đ.

Bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 tiếp tục chịu lãi của số tiền vay gốc, theo mức lãi suất của các hợp đồng tín dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/2021, kể từ ngày 21/02/2023 cho đến khi thi hành xong số nợ gốc trên.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N về việc thống nhất hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06121612.149 ngày 13/9/2016 đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Về chi phí tố tụng: Hộ ông Lê Văn L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chổ và chi phí định giá là 12.825.000đ (đã nộp xong).

9. Về án phí:

- Bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 liên đới chịu 61.107.500đ tiền án dân sự sơ thẩm.

- Hộ ông Lê Văn L tự nguyện chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005922 ngày 05/03/2020 và biên lai số 0001783 ngày

30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hộ ông L còn phải nộp tiếp 700.000đ.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.600.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012771 ngày 24/01/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Ngày 30/8/2023, bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm do thiếu tư cách đương sự, án sơ thẩm không đưa ông Kh và con bà L1 vào tham gia tố tụng.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1, Hội đồng xét xử xét thấy: Hộ ông L yêu cầu bà L, bà L1 phải trả lại phần đất thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 26 diện tích 19.850,6m^2 (qua đo đạc thực tế là 19.468m^2) cho hộ ông quản lý sử dụng.

Xét thấy: Phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Ch (là cha ông L, bà L, bà L1) nhận chuyển nhượng, nhưng diện tích phần đất này ông Ch đã cho lại ông L quản lý và sử dụng.

Năm 1997, ông L đi kê khai, đăng ký và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 09 diện tích là 65.008m^2. Việc ông L đi kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ch biết và đồng ý nên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì. Năm 2012, ông L lập thủ tục tách thửa số 11, tờ bản đồ số 9, diện tích 65.008m^2 thành 05 thửa gồm: 1/- Thửa số 771 có diện tích là 12.076m^2; 2/- Thửa số 772 có diện tích 10.000m^2; 3/- Thửa số 773 có diện tích 5.000m^2; 4/- Thửa số 774 có diện tích 15.000m^2; 5/- Thửa số 786 có diện tích 22.932m^2.

Năm 2012, giữa ông L và ông Ch phát sinh tranh chấp đối với thửa đất số 786 nên Ủy ban nhân dân huyện T ban hành các Quyết định số 112/QĐ-UBND-HC ngày 09/9/2013 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 786, tờ bản đồ số 09, diện tích 22.932m^2 và ban hành Quyết định số 170/QĐ-UBND-HC ngày 31/12/2013 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông L đối với thửa đất số 786.

Năm 2016, ông L khởi kiện hành chính yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định nêu trên. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông L, Ủy ban nhân dân huyện T tiếp tục ban hành Quyết định số 74/QĐ-UBND.NĐ ngày 06/4/2016 công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ch đối với thửa đất số 413 (thửa cũ là thửa 786), tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 (thửa 786, tờ bản đồ số 9 đổi thành thửa 413, tờ bản đồ số 26), sau đó cấp đổi từ hộ ông Ch sang cá nhân ông Ch tại thửa đất nêu trên. Ngày 16/09/2016, ông Ch lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L được công chứng tại Văn phòng công chứng Th và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số: 10/2018/HC-ST ngày 02/11/2018, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp tuyên xử: Hủy các Quyết định số 112/QĐ-UBND-HC ngày 09/9/2013, Quyết định số 170/QĐ-UBND-HC ngày 31/12/2013, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ch và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho ông Ch đối với thửa 413, tờ bản đồ số 26. Sau khi xét xử sơ thẩm, người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch gồm: Bà L, bà L1, bà M, bà Kh không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên bản án sơ thẩm hành chính nêu trên có hiệu lực pháp luật nên các Quyết định số 112/QĐ-UBND-HC ngày 09/9/2013; Quyết định số 170/QĐ-UBND-HC ngày 31/12/2013; Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ch và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho ông Ch có diện tích 19.850,6m^2 thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 26 không có giá trị pháp lý, mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00775 cấp cho hộ ông L ngày 17/8/2021 đối với thửa đất số 786, diện tích 22.932m^2 (sau này là thửa 413, diện tích 19.850,6m^2) mới có giá trị pháp lý nên phần đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của hộ ông L. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của hộ ông L buộc bà L, bà L1 có trách nhiệm giao trả lại phần đất nêu trên cho hộ ông L là có căn cứ.

[2] Đối với yêu cầu của hộ ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ch với bà Lê Thị L tại thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 là vô hiệu, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông L là có căn cứ. Bởi vì: Tại văn bản ghi ý kiến ngày 21/4/2023 đại diện Văn phòng công chứng T xác định: Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ch với bà L đối với thửa đất nêu trên đúng theo thủ tục công chứng và ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao dịch. Trước khi lập hợp đồng tặng cho thì Văn phòng công chứng không nhận được văn bản ngăn chặn giao dịch dân sự có liên quan đối với quyền sử dụng đất trên, ngoài ra ông Ch cam đoan tại thời điểm giao kết hợp đồng, phần đất trên không có tranh chấp, đất không bị kê biên. Tuy

nhiên, tại thời điểm ông Ch lập thủ tục tặng cho thửa đất trên cho bà L thì ông L đang khởi kiện tranh chấp tại Tòa án và theo bản án Hành chính sơ thẩm số 10/2018/HC-ST ngày 02/11/2018, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ch đối với thửa đất nêu trên, nên mọi giao dịch liên quan đến thửa đất trên đều không có giá trị pháp lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/5/2021 bà L, bà L1 cho rằng đất tranh chấp là tài sản của ông Ch, ông L chỉ đứng tên dùm. Năm 2016, ông Ch lập hợp đồng tặng cho bà L diện tích đất nêu trên và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên bà L, bà L1 không đồng ý theo yêu cầu ông L. Xét ý kiến của bà L, bà L1 là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì; tại Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2018/HC-ST ngày 02/11/2018, của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp tuyên xử: Hủy các Quyết định số 112/QĐ-UBND-HC ngày 09/9/2013, Quyết định số 170/QĐ-UBND-HC ngày 31/12/2013, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho ông Ch đối với thửa 413, tờ bản đồ số 26. Sau khi xét xử sơ thẩm, người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch (trong đó có bà L và bà L1) nhưng bà L, bà L1 không có kháng cáo đối với bản án nêu trên, nên bản án sơ thẩm hành chính có hiệu lực pháp luật, dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ch vào năm 2016 đã bị hủy. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ch với bà L đối với thửa 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 ngày 16/09/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng T là vô hiệu, nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến trình bày của bà L, bà L1.

Tại phiên tòa, người đại diện cho bà L cho rằng án sơ thẩm không đưa chị Hoa vào tham gia tố tụng là vi phạm, không tống đạt cho các đương sự. Xét thấy: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án cũng đã có thông báo số 27/TB-TA, ngày 30/6/2023 về việc thông báo không đưa chị H vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, chị H cũng không có ý kiến, và theo hồ sơ thể hiện Tòa án cũng đã tống đạt và niêm yết công khai cho các đương sự biết có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng các đương sự không có mặt xem như từ bỏ quyền yêu cầu và ý kiến của mình.

[3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu bà L, bà L1 trả lại số tiền vay gốc còn thiếu là 730.000.000đ và lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết đến ngày 20/01/2023 là 138.837.000đ. Tổng cộng gốc và lãi là 868.837.000đ. Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, qua xem xét các hợp đồng tín dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/2021 giữa bà L với Ngân hàng thể hiện: Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng cho bà L vay tiền và bà L1 là người thừa kế đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho bà L theo hợp đồng ký kết giữa các bên. Sau khi nhận tiền vay, thời gian đầu bà L có thực hiện việc trả tiền cho Ngân hàng theo như hợp đồng đã ký kết, nhưng dần về sau bà L không trả gốc hay lãi gì cho Ngân hàng, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã ký kết với Ngân hàng. Mặt khác, phần

đất bà L thế chấp Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản tiền vay nêu trên đang phát sinh tranh chấp. Do đó, nghĩ nên buộc bà L, bà L1 có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền còn thiếu nêu trên là phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 06011511.607 ngày 26/10/2015, đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 26, diện tích 14.449,4m^2 cấp ngày 03/6/2014, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, trong quá trình bà L vay tiền, có thế chấp tài sản cho Ngân hàng để đảm bảo số tiền vay, theo hợp đồng thế chấp số 06011511.607 ngày 26/10/2015 đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 26, diện tích 14.449,4m^2, hợp đồng thế chấp này đã được chứng thực theo đúng quy định. Mặt khác, từ khi bà L thế chấp tài sản trên cho đến nay, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì đối với hợp đồng thế chấp trên. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp tài sản trên là hợp pháp.

[5] Đối với hợp đồng thế chấp số 06121612.149 ngày 13/9/2016 thế chấp thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang tranh chấp với ông L và trên thửa đất trên có căn nhà của ông L hiện đang sinh sống. Tại phiên tòa, người đại diện cho Ngân hàng yêu cầu ông L bảo lãnh trả cho bà L số tiền vay gốc theo các hợp đồng tín dụng còn thiếu là 400.000.000đ, Ngân hàng đồng ý hủy hợp đồng thế chấp nêu trên để Tòa án giải quyết việc tranh chấp đất giữa ông L với bà L theo quy định. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của hộ ông L đồng ý theo ý kiến của Ngân hàng, nên án sơ thẩm chấp nhận sự thỏa thuận giữa các bên là phù hợp và có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L1, hủy bản án sơ thẩm với lý do không đưa chồng và con bà L1 vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án, Tòa án đã tống đạt và niêm yết các văn bản tố tụng, nhưng bà L1 vẫn không có mặt để trình bày ý kiến của mình và cũng không có khiếu nại gì. Do đó, việc bà vắng mặt đã từ bỏ quyền yêu cầu hay trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, 463, 466, 468, 500, 501, 503 Bộ Luật Dân sự; Điều166 Luật đất đai; Điều 91và Điều 98 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L1.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Lê Văn L gồm: Ông Lê Văn L, bà Tăng Thị Tuyết M và anh Lê Duy M đối với bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ch và bà Lê Thị L đối với diện tích 19.850,6m^2, thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04844 cấp ngày 25/8/2016, được Văn phòng công chứng T công chứng số: 2421/2016/CCTM, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/09/2016 là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Lê Văn L phần đất thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 26 diện tích 19.850,6m^2 (đo đạc thực tế 19.468m^2) đất tọa lạc tại ấp T, xã Tân C, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau:

- Hướng Bắc: Giáp với đường nước đo từ mốc MA đến mốc M5 có chiều dài 6,18 mét, đo từ mốc M5 đến mốc M6 có chiều dài 267,37 mét, đo từ mốc M6 đến mốc M1 có chiều dài 77,04 mét; Hướng Tây: Giáp với đường đất đo từ mốc MA đến mốc MO có chiều dài 56,79 mét; Hướng Nam: Giáp với đường nước đo từ mốc MO đến mốc M4 có chiều dài 6,81 mét, đo từ mốc M4 đến mốc M3 có chiều dài 268,62 mét, đo từ mốc M3 đến mốc M2 có chiều dài 78,50 mét; Hướng Đông: Giáp với đất chị Lê Thị Hồng H đo từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều dài 53,70 mét.

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/09/2020, của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B và biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 19/5/2023 của Tòa án.

Hộ ông Lê Văn L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1.

Buộc bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho Ngân hàng N số tiền vay gốc theo các hợp đồng tính dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/2021 với số tiền là 330.000.000đ và tiền lãi của các hợp đồng tín dụng nêu trên đến ngày 20/02/2023 là 138.837.972đ. Tổng cộng gốc và lãi là 468.837.972đ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Lê Văn L với Ngân hàng N về việc hộ ông L thống nhất liên đới cùng bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 trả lại cho Ngân hàng N số tiền bà Lê Thị L vay gốc còn thiếu theo các hợp đồng tính dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/2021 là 400.000.000đ.

Bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 tiếp tục chịu lãi của số tiền vay gốc, theo mức lãi suất của các hợp đồng tín dụng số 06011712.343 ngày 11/7/2017, hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202004254 ngày 10/7/2020 và hợp đồng tín dụng số 06.1-6506LAV202105833BS ngày 29/10/2021, kể từ ngày 21/02/2023 cho đến khi thi hành xong số nợ gốc trên.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N về việc thống nhất hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06121612.149 ngày 13/9/2016 đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.850,6m^2 cấp ngày 25/8/2016, do bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về chi phí tố tụng: Hộ ông Lê Văn L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chổ và chi phí định giá là 12.825.000đ (đã nộp xong).

8. Về án phí:

- Bà Lê Thị L và bà Lê Thị Phượng L1 liên đới chịu 61.107.500đ tiền án dân sự sơ thẩm.

- Hộ ông Lê Văn L tự nguyện chịu 20.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005922 ngày 05/03/2020 và biên lai số 0001783 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hộ ông L còn phải nộp tiếp 700.000đ.

- Ngân hàng N được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.600.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012771 ngày 24/02/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

9. Án phí phúc thẩm:

- Bà Lê Thị L, bà Lê Thị Phượng L phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0001353; 0001352 cùng ngày 31/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (bà L, bà L1 đã nộp xong).

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội