TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 255/2023/DS-PT
Ngày 25-7-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: ông Đặng Văn Những

bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: số B, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* ông Trần Ngọc L, sinh năm 1968; địa chỉ: số E, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Luật sư Lê Văn L1, Công ty L3, Đoàn luật sư tỉnh L.

2. Luật sư Trần Mộng H, Văn phòng L4, Đoàn luật sư tỉnh L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Châu Thị Hồng N, sinh năm 1958;

2. Ông Trần Anh V, sinh năm 1979;

3. Ông Trần Tấn P, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: số B, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Cẩm N1, sinh năm 1969;

5. Bà Trần Thị Thúy N2, sinh năm 1993;

6. Ông Trần Minh T1, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: số E, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

7. Văn phòng Công chứng P2 (được chuyển đổi từ Văn phòng Công chứng M).

Địa chỉ trụ sở: số A, đường L nối dài, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng P2: ông Phạm Quốc T2, Trưởng Văn phòng.

8. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1955, địa chỉ: số B, đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

9. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1964; địa chỉ: số F, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

10. Bà Trần Thị X, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

11. Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

12. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

13. Ông Trần Văn T4 sinh năm 1951; địa chỉ: ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

14. Ông Trần Văn B, sinh năm 1962; địa chỉ: số A, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

15. Ngân hàng N4; địa chỉ trụ sở: số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: bà Ngô Như Thoại Q, Phó giám đốc Ngân hàng N4, Chi nhánh B1.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 05/6/2023).

16. Văn phòng Công chứng H2; địa chỉ trụ sở: số A T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng H2: bà Phạm Thị H2, Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Trần Văn T.

2. Bị đơn ông Trần Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Lúc sinh thời, cha mẹ ông là ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C được ông bà nội ông tặng cho các thửa đất có diện tích tổng cộng là 28.714m^2. Đến ngày 21/10/1997 cha ông được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 505294. Lúc còn mạnh khỏe thì cha mẹ ông có nói với các con sẽ cho mỗi người con trai cũng như con gái 02 công đất để xây dựng chỗ ở và sinh sống nhưng chưa thực hiện thì ông, bà lần lượt qua đời. Riêng ông, do được nghỉ mất sức sớm nên vào năm 2000 ông được cha mẹ cho 02 công đất (2000m^2) thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An để xây dựng nhà ở và lập vườn trồng trọt, sinh sống nhưng cha mẹ ông chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

Sau khi mẹ ông qua đời, cha ông sống chung với ông Trần Ngọc L, do ông L có nhu cầu vay vốn ngân hàng và cần quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục thế chấp ngân hàng nên cha ông đã gọi các con về để nhường toàn bộ kỷ phần thừa kế mà mỗi người con được hưởng đối với di sản của mẹ ông để lại, mục đích để cha ông làm thủ tục ủy quyền thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để ông L vay vốn. Sau đó, ông L đã yêu cầu công chứng viên vào tận nhà yêu cầu cha ông ký thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L với sự chứng kiến của ông Trần Văn T4.

Hiện nay, tuy ông L đã được cấp quyền sử dụng các thửa đất số 23, tờ bản đồ 5-24 và thửa 440 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An nhưng ông đã sử dụng lâu dài phần đất diện tích 2000m^2 thuộc một phần thửa số 440, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thành phố T, tỉnh Long An do được cha mẹ ông tặng cho và các anh, chị, em trong gia đình đều không có ai phản đối. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông và ông L đối với phần diện tích 2000m^2 thuộc một phần thửa 440 do ông đang quản lý sử dụng, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An, xác định ông có quyền sử dụng đối với phần đất này; yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho ngày 22/02/2011 giữa cha ông là ông Trần Văn H3 và ông Trần Ngọc L.

Diện tích thực tế một phần thửa 440 tờ bản đồ số 5 là 2000m^2 theo Mảnh trích đo địa chính 2434/2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021, có vị trí tứ cận:

- Đông giáp thửa 441, 1201 hộ Trần Thị D, Trần Văn N3;

- Tây giáp thửa số 440 (còn lại) hộ Trần Ngọc L;

- Nam giáp thửa số 440 (còn lại) hộ Trần Ngọc L;

- Bắc giáp đường T.

Giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá số 121.2022.VT.HS ngày 26/01/2022 của Công ty Cổ phần T5 là 5.452.000.000đồng.

Được biết ông Trần Ngọc L đang thế chấp thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An cho Ngân hàng N4 để vay vốn. Khi ông L thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì ông đang trực tiếp sử dụng một phần quyền sử dụng đất thửa 440 nhưng ông không được thông báo gì về việc thế chấp này. Do đó, ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202200315.LCL054 ngày 20/4/2022 giữa Ngân hàng N4 và ông Trần Ngọc L.

Bị đơn ông Trần Ngọc L trình bày và có yêu cầu phản tố:

Ông L là chủ sử dụng đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5, diện tích 13.217m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất do cha ông là ông Trần Văn H3, sinh năm: 1920 (đã chết năm 2017) nhận thừa kế từ các thành viên trong gia đình sau khi mẹ ông chết. Đến ngày 22/02/2011 cha ông làm thủ tục tặng cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng. Sau đó, ông được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 744937 ngày 28/02/2011. Tuy thửa đất được cha ông làm thủ tục tặng cho năm 2011 nhưng trên thực tế cha ông đã giao cho ông trực tiếp quản lý, canh tác từ năm 1990.

Đến năm 1992, ông Trần Văn T tuy đã được cha mẹ ông cho khoảng 6.000m^2 đất thuộc mặt tiền đường C xã A, thành phố T để sinh sống và canh tác nhưng ông T muốn để phần đất này cho doanh nghiệp thuê nên có hỏi ý kiến cha ông về việc xin cất tạm nhà ở tại vị trí hiện nay thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5. Khi đó cha ông không đồng ý vì phần đất này cha ông đã giao cho ông sử dụng. Lúc đó, vì tình cảm anh em nên ông đồng ý để ông T xây dựng nhà, đồng thời thỏa thuận miệng khi nào ông không cho ở nữa thì ông T phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông. Tuy nhiên, hiện nay mặc dù ông chưa có ý định đòi lại đất nhưng do ông T đã nhiều lần gửi đơn tranh chấp, đòi cho được quyền sử dụng đất của ông. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011 và công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An, yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202200315.LCL054 ngày 20/4/2022 giữa ông và Ngân hàng N4 thì ông không đồng ý bởi vì thửa đất ông được cha ông tặng cho là thực hiện đúng theo nguyện vọng, ý chí của cha ông không phải như ông T trình bày làm thủ tục sang tên nhằm mục đích vay vốn ngân hàng. Việc tiến hành thủ tục phân chia di sản thừa kế để cha ông đứng tên và làm thủ tục tặng cho từ cha ông qua ông đều tiến hành đúng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, ông không đồng ý và có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định lại yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Trần Văn T tháo dỡ nhà ở, các công trình xây dựng, cây trồng để trả lại cho ông toàn bộ phần diện tích đất ông T đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5 để ông có thể thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P2 trình bày:

Ngày 22/02/2011 tại Văn phòng Công chứng M, hiện nay được chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng P2 có nhận được Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H3, sinh năm 1920 và hồ sơ đính kèm. Hợp đồng đã được công chứng viên Nguyễn Văn C1 chứng nhận số công chứng 568 quyển số 4 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2011. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch là phù hợp pháp luật và không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Các bên tự nguyện tham gia giao dịch, đã xuất trình giấy tờ và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo qui định pháp luật về công chứng. Vì vậy, Văn phòng Công chứng P2, đại diện là công chứng viên Nguyễn Văn C1, khẳng định rằng việc chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện theo qui định. Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T2 có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 do bà Ngô Như Thoại Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/04/2022 Ngân hàng N4 - Phòng G ký hợp đồng tín dụng số 6619 - LAV 202200845 với ông Trần Ngọc L. Hợp đồng tín dụng được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp số 202200315.LCL054 ngày 20/04/2022. Quyền sử dụng đất là số phát hành BC 744937 do UBND thành phố T cấp ngày 28/02/2011, số vào sổ CH 00450. Thửa đất số 440, tờ bản đồ 05, diện tích 13.217 m^2 loại đất trồng lúa. Thời hạn sử dụng đến tháng 10/2063, đất tại: xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Hợp đồng tín dụng 6619 – LAV 202200845 ngày 20/04/2022: Dư nợ đến ngày 29/09/2022 là 500.000.000 đồng. Ngày đến hạn kỳ hạn nợ 20/04/2023: 70.000.000 đồng. Ngày 20/04/2024: 70.000.000 đồng; ngày 20/04/2025: 90.000.000 đồng; ngày 20/04/2026: 120.000.000 đồng; ngày 20/04/2027: 150.000.000 đồng.

Ngân hàng N4 yêu cầu ông Trần Ngọc L tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp 202200315.LCL054 ngày 20/04/2022 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng 6619 – LAV 202200845 ngày 20/04/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Ngân hàng không đồng ý với việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 202200315.LCL054 ngày 20/04/2022 giữa Ngân hàng N4 và ông Trần Ngọc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H2 trình bày tại công văn số 327/CV-VPCCPTH ngày 07/12/2022 có nội dung:

Văn phòng Công chứng H2 đã công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hồ sơ số 4.307, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022. Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng H2 đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông là con ruột của ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C. Cha mẹ ông có tất cả 09 người con là: Trần Văn Đ, Trần Văn T4, Trần Thị P1, Trần Văn T, Trần Văn B, Trần Thị T3, Trần Thị X, Trần Ngọc L và Trần Thị Thu H1. Ông là con lớn trong gia đình, ông xác định lúc còn sống cha mẹ ông đã đồng ý cho thêm ông Trần Văn T 02 công đất là một phần thửa 440 là phần đất hiện nay ông T đang xây dựng nhà ở. Khi đó, cha ông có nói rõ là cho thêm ông T4 03 công, cho ông T và ông B mỗi người 02 công, cho các người con gái mỗi người 02 công, còn lại cho ông L, cha ông không xác định cụ thể cho ông L bao nhiêu. Sau đó, cha ông cho mỗi người con trai một số đất nữa còn các người con gái chưa cho công nào. Chưa kịp chia xong thì cha ông đã qua đời. Phần diện tích đất cha ông cho ông T đang sử dụng cũng là phần đất của bà nội ông để lại. Khi đó cha mẹ ông đã đồng ý cho ông T là em ông và đồng ý để ông T thỉnh bà nội ông về thờ cúng trên mảnh đất đó. Nên ông xác định quyền sử dụng đất hiện ông T đang ở đã được cha mẹ ông cho hợp pháp và được các anh, chị, em trong gia đình đồng ý vì từ đó đến nay không ai phản đối hay có ý kiến gì khác. Đối với việc cha ông làm hợp đồng tặng cho các thửa đất số 23, 440 cho ông Trần Ngọc L thì ông không biết, ông có nghe nói lại là ông L chỉ nhờ cha ông ký chuyển tên để vay ngân hàng chứ ý chí cha ông không phải cho ông L thật. Ông Đ không có yêu cầu gì trong vụ án. Ông có đơn xin vắng mặt tại phiên toà xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T4 trình bày:

Ông là anh ruột của ông Trần Văn T và ông Trần Ngọc L, là con ruột của ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C. Khi còn sống, cha mẹ ông có nói là cho thêm ông T cái nền nhà vì trước đó ông T đã được cho phần đất khoảng 6500$m^{2,}$ nhưng cha ông không nói là cho cái nền nhà diện tích bao nhiêu. Việc cha ông làm hợp đồng tặng cho thửa đất 440 cho ông Trần Ngọc L thì ông có biết và lúc đó cha ông còn minh mẫn, tỉnh táo bình thường, cha ông có nói đứa nào cũng có đất rồi nên miếng này cha ông cho Út L2 (tức ông Trần Ngọc L). Ông xác định việc cha ông làm hợp đồng tặng cho ông L là hoàn toàn đúng theo qui định pháp luật còn việc ông T chưa được cấp giấy đối với phần đất đang ở là do lỗi của ông T vì khi ba má ông còn sống ông T không thực hiện việc chuyển quyền. Ông T4 không có yêu cầu gì trong vụ án. Ông có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P1 trình bày:

Bà là con ruột của ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C. Cha mẹ bà có tất cả 09 người con gồm Trần Văn Đ, Trần Văn T4, Trần Thị P1, Trần Văn T, Trần Văn B, Trần Thị T3, Trần Thị X, Trần Ngọc L và Trần Thị Thu H1. Bà xác định lúc cha mẹ bà còn sống đã đồng ý cho thêm ông Trần Văn T 02 công đất là một phần thửa 440 hiện nay ông T đang cất nhà ở. Bà là người đã cùng cha bà cầm dây đo đất cho ông T. Các anh, chị, em khi đó đều đồng ý và không có ý kiến gì, ông T đã ở ổn định từ đó đến nay. Nếu cha, mẹ và anh, chị, em không đồng ý thì không thể nào ông T ở được trên mảnh đất đó đến nay. Cha mẹ bà cũng đã đồng ý cho ông T là em bà, thỉnh bà nội về thờ cúng trên mảnh đất này. Bà xác định quyền sử dụng đất hiện ông T đang ở là đã được cha mẹ bà tặng cho. Đối với việc cha bà làm hợp đồng tặng cho các thửa đất số 23, 440 cho ông Trần Ngọc L thì anh, chị, em còn lại trong nhà không biết. Bà nghe nói lại là ông L năn nỉ nhờ cha bà ký để vay ngân

hàng chứ sau này nhiều lần bà hỏi cha bà có cho 02 thửa đất cho ông L không thì cha bà nói không có. Bà P1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B trình bày:

Ông là con ruột của ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C, là em ruột của ông Trần Văn T, anh ruột của ông Trần Ngọc L. Ông xác định trước đây ông T đã được cha mẹ cho mảnh đất có diện tích khoảng 6500m^2, sau đó ông T mới vào trong thửa 440 tự ý kêu kobe đào đất đắp nền nhà, khi đó ba ông và ông L không biết, ông có hỏi ba ông có cho ông T đào đất đắp nền nhà ở đó không thì ba ông nói không có ai báo. Sau đó ông T mới lên trực tiếp năn nỉ ông cho đắp nền nhà. Ông có hỏi ông T sao không cất nhà trên đất ông đã có thì ông T nói muốn để nguyên diện tích đất đó để cho thuê, ông T chỉ xin cất nhà tạm để ở, lúc đó ông có đứng ra nói với cha ông và ông L cho ông T cất nhà ở tạm. Còn việc cha ông làm hợp đồng tặng cho ông L thửa 440 thì ông có biết và ông xác định việc cha ông tặng cho ông L là hoàn toàn đúng qui định. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3, Trần Thị X, Trần Thị Thu H1 đều trình bày:

Các bà là con ruột của ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C. Cha mẹ các bà có tất cả 09 người con là: Trần Văn Đ, Trần Văn T4, Trần Thị P1, Trần Văn T, Trần Văn B, Trần Thị T3, Trần Thị X, Trần Ngọc L và Trần Thị Thu H1. Các bà xác định lúc còn sống cha mẹ đã đồng ý cho thêm ông Trần Văn T 02 công đất thuộc một phần thửa 440 hiện nay ông T đang xây dựng nhà ở vì phần diện tích đất trước đây cha các bà cho ông T không gần đường công cộng và có nhiều mã mồ không thuận tiện cho việc xây dựng nhà. Các anh, chị, em khi đó đều đồng ý và không có ý kiến gì, ông T đã ở ổn định từ đó đến nay. Nếu cha mẹ và anh, chị, em trong gia đình không đồng ý thì không thể nào ông T ở được trên mảnh đất đó đến nay. Cha mẹ các bà cũng đã đồng ý cho ông T thỉnh bà nội về thờ cúng vì mảnh đất này là của bà nội các bà để lại. Các bà xác định quyền sử dụng đất hiện ông T đang ở đã được cha mẹ các bà cho hợp pháp. Đối với việc cha các bà làm hợp đồng tặng cho các thửa đất số 23, 440 cho ông Trần Ngọc L thì các bà không biết. Các bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hồng N, ông Trần Anh V, ông Trần Tấn P, bà Nguyễn Thị Cẩm N1, bà Trần Thị Thúy N2, ông Trần Minh T1 đều không có ý kiến, xác định không có yêu cầu gì trong vụ án và có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 và Quyết định số 14/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 21/4/2023 sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Trần Ngọc L.

1.1. Ông Trần Văn T được quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích 1552,5 m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí cụ thể thuộc Khu B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021, có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- Đông giáp thửa 441, 1201 hộ Trần Thị D, Trần Văn N3;

- Tây giáp thửa số 440 (còn lại) hộ Trần Ngọc L;

- Nam giáp thửa số 440 (còn lại) hộ Trần Ngọc L;

- Bắc giáp đường T.

1.2. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án.

1.3. Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án.

1.4. Buộc ông Trần Ngọc L không được cản trở ông Trần Văn T sử dụng phần diện tích 1552,5m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí cụ thể thuộc khu B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Trần Ngọc L về yêu cầu xác định quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 447,5m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí cụ thể thuộc các khu A, C, D theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021 thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011 công chứng cùng ngày tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng P2) giữa ông Trần Văn H3 và ông Trần Ngọc L đối với phần diện tích 1552,5 m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Vị trí thuộc Khu B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202200315.LCL054 ngày 20/4/2022 giữa Ngân hàng N4 và ông Trần Ngọc L do Văn phòng Công chứng H2 công chứng ngày 21/4/2022 đối với phần diện tích 1552,5 m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Vị trí thuộc Khu B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc L về yêu cầu buộc ông Trần Văn T tháo dỡ nhà ở, các công trình xây dựng, cây trồng trên đất để trả lại cho ông L toàn bộ phần diện tích đất ông T đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5 toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T 21.000.000 đồng.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

7. Về án phí: Ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Ông L phải chịu 1.200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005382 ngày 21/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Ông L được hoàn lại 8.800.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/3/2022, bị đơn ông Trần Ngọc L làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/4/2023, nguyên đơn ông Trần Văn T làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Trần Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, phần diện tích đất ông T yêu cầu được công nhận quyền sử dụng là 2000m^2 được cha mẹ tặng cho, gia đình ông T đã xây dựng nhà ở ổn định, tuy nhiên khi sử dụng thì ông để lại một phần diện tích đất để làm nơi chôn cất nên để ra ngoài khuôn viên nhà và hàng rào, phần diện tích đất còn lại thì ông L đã san lấp và sử dụng trồng dừa như hiện nay.

Bị đơn ông Trần Ngọc L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, ông T tự ý đến xây dựng nhà và lấn chiếm dần dần không được cha mẹ tặng cho đất như phía nguyên đơn trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P1 trình bày cho rằng, bà là chị ruột của ông T và ông L, chính bà là người kéo dây đo đất cho ông T khi mẹ bà còn sống, nên phần diện tích đất ông T đang sử dụng đã được cha mẹ cho và diện tích đất ông T được tặng cho là 2.000m^2.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4 bà Ngô Như Thoại Q trình bày cho rằng, phía Ngân hàng không đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 1552,5m^2 thuộc một phần thửa 440, tuy nhiên phía Ngân hàng không có làm đơn kháng cáo.

Luật sư Trần Mộng H và Luật sư Lê Văn L1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì các căn cứ sau đây:

Nguồn gốc phần diện tích đất thuộc một phần thửa 440, ông T tranh chấp với ông L được các bên đương sự trình bày thống nhất là của cha mẹ ông T và ông L là ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Thị C. Sau khi bà C chết, ông H3 cùng các đồng thừa kế khác lập văn bản phân chia tài sản thừa kế, để toàn bộ di sản quyền sử dụng đất lại cho ông H3, trên cơ sở đó ông H3 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 440 cho ông L. Khi tặng cho, ông H3 có toàn quyền định đoạt mà không cần có sự đồng ý của các con của ông H3 bà C, ông L đã được công nhận quyền sử dụng đất, là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 440. Ông T trình bày cho rằng, ông T được cha mẹ tặng cho đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, không được lập thủ tục tặng cho, ông T chỉ xây dựng nhà tạm trên đất, khi nào cần thì ông L sẽ lấy lại. Phần diện tích đất ông T được tặng cho là 6.500m^2 đất ở vị trí khác nhưng ông T không xây dựng nhà mà đến phần đất của ông L xây dựng nhà ở, yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự nguyên đơn và bị đơn thấy rằng:

Ông Trần Văn T đã xây dựng nhà kiên cố trên một phần thửa đất số 440 từ năm 2003, xây hàng rào kiên cố 3 bên, xung quanh phía dưới khuôn viên nhà thì ông T đã trồng hàng dừa đến nay đã hơn 20 năm tuổi. Khi ông T xây dựng nhà, làm hàng rào và trồng dừa thì cha mẹ và anh chị em trong gia đình đều biết và không ai ngăn cản, tranh chấp. Các anh chị em của ông T là ông Đ, ông T4, bà P1, bà T3, bà X, bà H1 đều xác nhận việc ông H3, bà C khi còn sống đã cho phép ông T xây dựng nhà trên một phần thửa đất số 440. Do đó, có cơ sở xác định ông H3, bà C đã cho ông T một phần thửa đất số 440 để xây dựng nhà ở.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì hiện trạng sử dụng thực tế khuôn viên nhà ông T có diện tích 1.552,5 m^2 tại vị trí thuộc Khu B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021. Phần diện tích đất còn lại tại vị trí khu A, C, D thuộc

thửa 440 hiện do ông L trồng dừa. Ông T cho rằng phần đất thuộc các khu A, C, D trước đây ông đã xác định dùng làm khu mồ mã để sau này yên nghỉ. Tuy nhiên, các khu này hiện trạng do ông L đã trồng dừa, ông T không có ý kiến gì khi ông L trồng dừa và cũng không có sự tôn tạo khuôn viên, rào chắn như tại khu B nên không có căn cứ xác định ông T đã sử dụng các phần đất này.

Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông T, xác định ông T có quyền sử dụng phần đất có vị trí thuộc khu B diện tích 1.552,5m^2, vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 22/02/2011 giữa ông H3 và ông L. Từ đó có căn cứ vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202200315.LCL054 ngày 20/4/2022 giữa Ngân hàng N4 và ông Trần Ngọc L vì khi ký hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý của ông T trong khi ông T là người đang trực tiếp sử dụng phần đất này.

Các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần, đồng thời không có yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, của bị đơn ông Trần Ngọc L được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hồng N, ông Trần Anh V, ông Trần Tấn P, bà Nguyễn Thị Cẩm N1, bà Trần Thị Thúy N2, Trần Minh T1, Văn phòng Công chứng P2, Văn phòng Công chứng H2, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn T4 vắng mặt, việc vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Ông Trần Văn T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng 2000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 440 tờ bản đồ số 5 với ông Trần Ngọc L. Ông T cho rằng ông T được cha mẹ tặng cho phần diện tích đất này từ năm 2000 và xây dựng nhà ở từ năm 2003 cho đến nay. Tuy nhiên do cha ông sau khi nhận thừa kế từ mẹ ông đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 440 cho ông L, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N4, Chi nhánh B1 nên chưa làm thủ tục tặng cho ông được. Ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích 2.000m^2 đất ông T đang sử dụng, để ông T được công nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất để giao trả quyền sử dụng đất cho ông L. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, chỉ công nhận phần diện tích đất 1.552,5m^2 mà ông T thực tế xây dựng nhà, đào ao, trồng cây trên đất cho

ông T trên cơ sở đó vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho, một phần hợp đồng thế chấp; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên ông T và ông L kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự nguyên đơn và bị đơn thấy rằng:

[4.1] Quyền sử dụng 2.000m^2 đất ông T đang tranh chấp với ông L thuộc một phần thửa đất số 440 tờ bản đồ số 5, ông L được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 744937 ngày 28/2/2011 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011, được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng P2) công chứng, số công chứng 568, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD. Về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 35, Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006.

[4.2] Vào thời điểm ông Trần Văn H3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 440 cho ông L thì ông T đã xây dựng nhà, trồng cây, đào ao, đầu tư trên đất, việc xây dựng nhà của ông T là xây dựng nhà kiên cố không phải là nhà tạm như ông L trình bày, ông L không có bất cứ ý kiến phản đối nào. Khi lập hợp đồng tặng cho, giữa ông T, ông H3 và ông L không có bất cứ thoả thuận nào liên quan đến phần đất ông T đang quản lý, sử dụng. Ông T cùng các anh chị em khác của ông T ông L gồm ông Đ, bà P1, bà T3, bà X, bà H1 đều xác định việc ông T sử dụng đất là do được cha mẹ tặng cho là có cơ sở. Tuy nhiên không có bất cứ văn bản nào xác nhận diện tích đất mà ông T được tặng cho, ông T bà P1, ông Đ, bà T3, bà X, bà H1 cho rằng, ông T được tặng cho 2.000m^2 đất, trong khi ông T4 trình bày không xác định diện tích đất cha mẹ cho ông T, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất thực tế ông T đang sử dụng làm cơ sở giải quyết vụ án, trên cơ sở đó vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho, một phần hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

[4.3] Trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố T, thì các vị trí đất ông T xây dựng nhà, trồng cây, đào ao không được thể hiện, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào phụ lục mảnh trích đo địa chính ngày 05/10/2022 của Công ty TNHH Đ1 để xác định ông T đang sử dụng khu B diện tích 1552,5m^2 để công nhận cho ông T, xác định các vị trí A, D và C hiện ông L sử dụng để bác yêu cầu của ông T là chưa chính xác.

[4.4] Qua xem xét thực tế tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, thì vị trí B ông T đang sử dụng trồng cây, xây dựng nhà, đào ao, vị trí D và C ông L san lấp, trồng dừa bên ngoài hàng rào của ông T. Tuy nhiên tại vị trí A có các cây trồng của ông T, do hàng rào của ông T không phải là hàng rào thẳng, có các cây trồng không cố định trên đường thẳng, vì vậy cần công nhận cho ông T được sử dụng thêm vị trí A, để đảm bảo công tác thi hành án. Mặt khác, cũng không ảnh hưởng đến diện tích đất còn lại của ông L.

[5] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[6] Về án phí phúc thẩm: ông T kháng cáo được chấp nhận một phần không phải chịu án phí phúc thẩm, ông L bị bác yêu cầu kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc L;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 121, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Trần Văn T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Trần Ngọc L.

1.1. Ông Trần Văn T được quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích 1609,3m^2 đất thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí cụ thể thuộc Khu A và B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của M trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021, có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- Đông giáp thửa 441, 1201 dài 75.5m;

- Tây giáp phần còn lại thửa số 440 dài 73.8m;

- Bắc giáp đường T dài 21.6m;

- Nam giáp phần còn lại thửa số 440 dài 21.5m.

Phần diện tích đất ông T được sử dụng thuộc một phần thửa 440 tờ bản đồ số 5 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 744937 ngày 28/02/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Trần Ngọc L.

1.2. Ông Trần Văn T và ông Trần Ngọc L có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải

quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.3. Ngân hàng N4, Chi nhánh B1 có trách nhiệm phối hợp cung cấp tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 744937 ngày 28/02/2011 của ông Trần Ngọc L đứng tên để ông Trần Văn T làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1609,3m^2 thuộc một phần thửa 440 theo quyết định bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án.

1.4. Buộc ông Trần Ngọc L không được cản trở ông Trần Văn T sử dụng phần diện tích 1609,3m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí cụ thể thuộc Khu A, B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Trần Ngọc L về yêu cầu xác định quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 390,7m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí cụ thể thuộc các Khu C, D theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021 thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011 công chứng cùng ngày tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng P2) giữa ông Trần Văn H3 và ông Trần Ngọc L đối với phần diện tích 1609,3m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Vị trí đất thuộc Khu A, B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202200315.LCL054 ngày 20/4/2022 giữa Ngân hàng N4 và ông Trần Ngọc L do Văn phòng Công chứng H2 công chứng ngày 21/4/2022 đối với phần diện tích 1609,3m^2 thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Vị trí đất thuộc Khu A, B theo Phụ lục ngày 05/10/2022 của Mảnh trích đo địa chính số 2434-2021 ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2021.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc L về yêu cầu buộc ông Trần Văn T tháo dỡ nhà ở, các công trình xây dựng, cây trồng trên đất để trả lại cho ông L toàn bộ phần diện tích đất ông T đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 5 toạ lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc L phải chịu. Ông Trần Văn T đã nộp tạm ứng 21.000.000 đồng. Ông Trần Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T 21.000.000 đồng.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí: Miễn án phí cho nguyên đơn ông Trần Văn T

Ông L phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai số 0005382 ngày 21/5/2021 và 300.000đồng theo biên lai số 0002210 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Ông L được hoàn lại 8.800.000 đồng.

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga