

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **49/2023/DS-PT**

Ngày 07-4-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Viết Hùng

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 3 và ngày 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án
nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm
thụ lý số 06/2023/DSPT ngày 10 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền
đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số
37/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh
Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39A/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 3
năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tô Thị T, sinh năm 1965; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện
P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Phan Huy T1, sinh năm 1984; cư trú tại: Thôn P, xã P,
huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1982; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh
Bình Phước. Vắng mặt

2. Văn phòng Công chứng N; người đại diện: bà Nguyễn Ngọc T2, chức vụ:
Trưởng văn phòng; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

3. Ủy ban nhân dân xã P; người đại diện: Ông Lê Văn H – chức vụ: Chủ tịch UBND xã; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

4. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước; người đại diện: ông Nguyễn Thìn B, chức vụ: Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Đình C, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

5. Bà Phan Thị N, sinh năm 1988;

6. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1998;

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người giám hộ của bà Phan Thị T3, Phan Thị N: Bà Tô Thị T, là nguyên đơn trong vụ án.

7. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1958; cư trú tại: Tổ 2, Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

8. Ngân hàng N (A); địa chỉ: số 2 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn T4, chức danh: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Mạnh C2 – Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và kinh doanh A Chi nhánh huyện P; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

9. Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 2, Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

10. Bà Hoàng Thị Yến L, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 2, Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

- Người làm chứng:

1. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1963; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

2. Ông Đặng Văn P, sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

3. Ông Bùi Ngọc T5, sinh năm 1992; cư trú tại: Ấp S, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

4. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1963; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

5. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

6. Ông Bùi Văn V1, sinh năm 1956; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

7. Ông Cao Ngọc Q, sinh năm 1956; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

8. Bà Tô Thị C3, sinh năm 1980; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

9. Bà Tô Thị B, sinh năm 1973; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

10. Bà Tô Thị D, sinh năm 1969; cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Do có kháng cáo, kháng nghị.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Tô Thị T, bị đơn ông Phan Huy T1.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Tô Thị T trình bày:

Bà Tô Thị T có 03 thửa đất gồm: thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.385m², tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 25), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA990407, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN00045/TK do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/4/2010 cho bà Tô Thị T; thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07, diện tích 15.766m², tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 142a), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 624877, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00262/CNTT, Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/12/2010 cho bà Tô Thị T; và thửa số 21, tờ bản đồ số 43, diện tích 515m², tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 21), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 990425 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00046/TK, Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/4/2010 cho bà Tô Thị T.

Năm 2013, bà T thế chấp quyền sử dụng 3 thửa đất trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Ngân hàng hoặc A) để vay 1.900.000.000 đồng. Khi bà trả hết nợ cho Ngân hàng, giải chấp và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con trai bà là ông Phan Huy T1 nói với bà là cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng vay vốn làm ăn, hằng tháng ông T1 trả cho bà 50.000.000 đồng để nuôi các em, bà đồng ý. Lúc đầu bà T nói để bà thế chấp, vay tiền đưa cho ông T1 nhưng ông T1 nói bà T cho mượn bằng hình thức làm thủ tục sang tên cho ông T1, để ông T1 tự đi thế chấp vay vốn, bà T già rồi đi lại nhiều không tiện.

Sau đó, cùng ngày 10/3/2014, bà T và ông T1 lập 3 hợp đồng tặng cho tài sản tại Văn phòng Công chứng P giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, gồm: Hợp đồng được công chứng tại Văn bản công chứng số 000614 ngày 10/3/2014 đối với thửa đất số 142a; Hợp đồng được công chứng tại Văn bản công chứng số 000613 ngày 10/3/2014 đối với thửa đất số 21;

và Hợp đồng được công chứng tại Văn bản công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 đối với thửa đất số 25. Bà T cho rằng thực chất bà chỉ cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T1 thế chấp vay tiền, bà không cho ông T1 quyền sử dụng đất. Để rõ ràng trong việc cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã tổ chức họp gia đình và đồng ý cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng với hình thức làm hợp đồng tặng cho tài sản để ông T1 tự đi làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Lúc họp gia đình có mặt bà Tô Thị V2, bà Tô Thị B và bà Tô Thị C3 là những người em của bà biết. Sau khi họp gia đình đồng ý cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức tặng cho nói trên thì ông T1 làm văn bản có công chứng. Sau đó ông T1 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T1. Ông T1 dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng từ tháng 3 năm 2014. Trong thời gian ông T1 vay vốn Ngân hàng, ông T1 không thực hiện cam kết ban đầu là đưa tiền cho bà hàng tháng để phụ bà nuôi các em và có nhiều tháng bà phải đưa tiền của bà cho ông T1 trả lãi.

Đến năm 2017 ông T1 làm thủ tục sang nhượng đất cho vợ là bà Nguyễn Thị G và bà G đã làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Sau đó bà G không thanh toán tiền cho Ngân hàng nên nay Ngân hàng đang làm thủ tục phát mãi tài sản là 03 diện tích đất của bà như trên. Việc ông T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G thì bà T hoàn toàn không biết.

Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên giữa bà T và ông T1 là hợp đồng bà T bị lừa dối. Bằng chứng là khi làm hợp đồng tặng cho bà đã tổ chức họp gia đình và nói rõ chỉ là cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng làm ăn, chứ không phải tặng cho luôn. Mặt khác, bà T còn phải nuôi nhiều người con khác chứ bà không chỉ có ông T1.

Quá trình giải quyết vụ án bà T có khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn bản công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 của Văn phòng Công chứng P vô hiệu nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà đã rút yêu cầu này, các yêu cầu còn lại là: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn bản công chứng số 000613 ngày 10/3/2014 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn bản công chứng số 00614 ngày 10/3/2014 của Văn phòng Công chứng P như trình bày trên là vô hiệu; buộc ông T1 trả thửa đất số 142a và thửa đất số 21 cho bà.

Với tư cách là người giám hộ của bà Phan Thị T3 và bà Phan Thị N, bà trình bày: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà T3 phải trả gốc và lãi cho Ngân hàng thì bà không đồng ý vì số tiền trên mặc dù bà T3 là người đứng tên vay nhưng ông T1 là người sử dụng toàn bộ tiền vay nên ông T1 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Về tài sản thế chấp thì bà cũng không đồng ý phát mãi các tài sản trên đã thế chấp cho Ngân hàng mà yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng thế chấp trên để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bị đơn ông Phan Huy T1 trình bày:

Ông T1 là con ruột bà Tô Thị T. Vào khoảng cuối năm 2013, ông T1 biết bà T vay vốn tại A Chi nhánh huyện P đã đến hạn thanh toán tiền nợ gốc là 2 tỷ đồng và lãi nhưng bà T đã chậm trả khoảng 06 tháng. Sau khi bàn bạc, ông với bà T thống nhất ông T1 sẽ đứng ra trả khoản nợ này cho bà T, sau đó bà T chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng cho ông T1. Được sự thống nhất của Ngân hàng, ngay sau đó, ông T1 đã thanh toán 06 tháng tiền lãi thay cho bà T. Đến ngày 10 tháng 3 năm 2014, ông T1 chuẩn bị đủ 2 tỷ đồng tiền vay gốc và tiền lãi tất toán toàn bộ số nợ của bà Tô Thị T với Ngân hàng, sau đó bà T cùng ông tới Văn phòng Công chứng P làm thủ tục sang nhượng 3 thửa đất bà T đang tranh chấp nêu trên. Do ông T1 và bà T là mẹ con nên hai bên thống nhất làm thủ tục tặng cho để giảm thuế và chi phí. Hiện ông đang giữ giấy chứng nhận thửa đất số 21, thửa này trước đây bà T cho bà Nguyễn Thị C1 mượn xây nhà; còn thửa đất số 142a ông đang bảo lãnh cho em gái là bà Phan Thị T3 vay vốn tại A Chi nhánh P từ năm 2017 cho đến nay; còn thửa đất số 25 diện tích 1.385m² ông và vợ bà Nguyễn Thị G đang thế chấp cũng tại A Chi nhánh huyện P từ năm 2017 đến nay.

Về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho của bà Tô Thị T với ông T1 thì ông hoàn toàn không đồng ý vì việc tặng cho này không phải bà T cho ông, mà do bà T đã vay tiền của Ngân hàng trước đó, không có khả năng thanh toán nên ông đã bỏ tiền ra mua lại toàn bộ tài sản trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Vào năm 1995, bà Nguyễn Thị C1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tô Thị T là mẹ ruột của ông Phan Huy T1 với diện tích đất hiện nay là 515m² tọa lạc tại Thôn P, xã P huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 2,5 chỉ vàng 9999. Hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay, có chữ ký của các bên, không có công chứng, chứng thực. Hiện giấy tờ mua bán của bà C1 với bà T do lâu ngày nên đã bị thất lạc. Bà C1 đã giao đủ số vàng cho bà T và bà T đã bàn giao đất cho bà sử dụng đồng thời bà T cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho bà theo quy định pháp luật.

Đến năm 1996, bà đã xây nhà ở kiên cố với diện tích khoảng 100m² và canh tác trên toàn bộ phần đất này công khai, liên tục từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai, đóng thuế nhà đất đầy đủ, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, người dân địa phương và bà đã nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên cho bà nhưng bà T khất lần không thực hiện.

Ngày 27/4/2016, Ngân hàng cho người vào thẩm định phần đất, nhà của bà. Qua tìm hiểu bà biết được trước đây bà T không làm thủ tục sang tên cho bà mà đến năm 2014, bà T đã làm thủ tục sang tên phần đất, tặng cho cho ông Phan Huy T1, sau đó ông T1 đã thế chấp quyền sử dụng phần đất này cho Ngân hàng để vay vốn, nhưng qua xác minh thấy rằng phần đất, nhà này gia đình bà đang sử dụng, không phải của ông T1, nhưng không hiểu vì lý do gì mà Ngân hàng vẫn nhận thế

chấp phần đất bà đang sử dụng để cho ông T1 vay tiền. Sau đó ông T1 không trả nợ đúng thời hạn nên Ngân hàng đã khởi kiện ông T1 để thu hồi nợ.

Nay bà Nguyễn Thị C1 yêu cầu: Công nhận bà có quyền sử dụng 515m² đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, tại tổ 2, Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000613 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 21 này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N Chi nhánh huyện P trình bày:

Bà Phan Thị T3 đã ký hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng như sau: Hợp đồng tín dụng số 201701251, ngày vay 20/4/2017, thời hạn vay 12 tháng, số tiền vay 800.000.000 đồng; lãi suất tại thời điểm vay: lãi suất trong hạn 7%/năm, lãi suất quá hạn 10.5%/năm; mục đích vay: Kinh doanh nông sản.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Phan Thị T3 đã thế chấp tài sản gồm: tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng thửa đất số 142a mang tên bà Tô Thị T, đã chính lý trang 4 tặng cho ông Phan Huy T1 ngày 11/3/2014 (Bảo lãnh tài sản cho khoản vay của bà Phan Thị T3); tài sản thứ hai: Quyền sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.046,3m², Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 31/8/2016 cho bà Phan Thị T3. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phan Thị T3 đã không trả tiền lãi khi đến hạn mặc dù đã được cán bộ Ngân hàng đôn đốc nhắc nhở nhiều lần.

Theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, bà Phan Thị T3 phải trả nợ gốc 01 kỳ, ngày trả nợ cuối cùng 20/04/2018. Hiện nay khoản nợ gốc 800.000.000 đồng và nợ lãi từ ngày 20/04/2017 bà T3 chưa thanh toán. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bà T3 phải trả nợ số tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp tín dụng đã ký như sau: nợ gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 18/9/2022 là 343.400.000 đồng, tổng cộng 1.143.400.000 đồng. Ngoài ra, bà T3 còn phải trả cho Ngân hàng nợ lãi phát sinh từ ngày 19 tháng 10 năm 2022 đến khi trả hết nợ gốc và lãi vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng các bên đã ký kết.

Trường hợp bà T3 không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bà T3, ông T1 đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày: Trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Tô Thị T sang ông Phan Huy T1 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra UBND huyện không có ý kiến nào khác.

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

Căn cứ Thông báo số 139/TB-STP ngày 14/6/2017 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước, Văn phòng Công chứng N là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của

Văn phòng Công chứng P. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000613 và 000614 ký kết giữa bà Tô Thị T và ông Phan Huy T1 do Công chứng viên L thuộc Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 10/3/2014 đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục; các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự và hợp đồng do các bên hoàn toàn tự nguyện thực hiện; hợp đồng tặng cho không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc tranh chấp giữa bà Tô Thị T và Phan Huy T1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Phan Huy K sang tên hộ bà Tô Thị T đối với thửa đất số 142a và thửa đất số 21 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh không có ý kiến.

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Tô Thị T sang ông Phan Huy T1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý trang 4 năm 2014 thực hiện đúng theo quy định tại phụ lục số 23 (mã hồ sơ số 215037) của Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, về việc công bố thủ tục hành chính chung áp dụng tại cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

Việc chứng thực các văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của bà Phan Thị N, sinh năm 1988; ông Phan Huy T1, sinh năm 1984; ông Phan Huy Đ, sinh năm 1938 và văn bản phân chia tài sản thừa kế của ông Phan Huy Đ, bà Tô Thị T, ông Phan Huy T1 và bà Phan Thị N ngày 10/3/2010 là đúng quy định của pháp luật. Mặc dù tại thời điểm chứng thực không có ý kiến của bà Phan Thị T3 sinh năm 1998 nhưng lúc đó bà T3 mới 12 tuổi và bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên chỉ cần sự có mặt của người giám hộ của bà T3 là bà Tô Thị T mẹ bà T3. Tại thời điểm chứng thực người từ chối tài sản thừa kế có đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội dung từ chối nhận tài sản thừa kế không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Yến L và ông Nguyễn Duy H1 trình bày:

Bà L và ông H1 là vợ chồng. Bà L là con ruột của bà C1, sống cùng bà C1 từ nhỏ đến nay. Năm 2005 bà L và ông H1 kết hôn. Sau khi kết hôn với ông H1 thì ông H1 cũng ở cùng nhà với bà L và bà C1. Hiện nay bà L, ông H1 và ba người con đang sống cùng nhà với bà C1. Quá trình chung sống, bà L có nghe bà C1 nói là bà C1 có nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp với bà T nêu trên. Việc mua bán, thanh toán giữa bà C1 và bà T thế nào thì bà L không biết. Tuy nhiên, trong khoảng từ năm 2006 đến nay bà C1 nhiều lần đến nhà bà T yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà C1 nhưng bà T cứ trì hoãn với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng.

Căn nhà tại Thôn P, xã P mà bà C1 và cả gia đình đang sinh sống được bà C1 xây dựng từ năm 1996, gia đình sinh sống ổn định từ đó đến nay. Thửa đất và căn nhà nêu trên là tài sản riêng của bà C1, còn bà L, ông H1 và các con bà C1 không có quyền gì. Trong quá trình chung sống cùng bà C1 thì ông H1 có nghe bà C1 kể về việc nhận chuyển nhượng cũng như yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên. Qua những thông tin ông H1 nghe được thì ông H1 biết bà C1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà T. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông H1 không đồng ý. Tài sản này là của bà C1 nên đề nghị Tòa án không đưa ông H1 tham gia tố tụng trong vụ án.

Bà L cho rằng tại thời điểm bà C1 nhận chuyển nhượng đất thì bà L còn nhỏ. Việc chuyển nhượng, thanh toán giữa bà C1 và bà T, bà L không biết gì. Tuy nhiên, bà C1 xây dựng căn nhà tại thửa đất này từ năm 1996, bà L cùng bà C1 và sau này có cả chồng bà L là ông H1 và các con bà C1 cùng sống trong căn nhà từ năm 1996 cho đến nay. Ngoài căn nhà này, gia đình không còn chỗ nào khác để ở. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà L không đồng ý..

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Gấm trình bày:

Bà G là vợ của ông Phan Huy T1, còn bà T là mẹ chồng của bà G. Quyền sử dụng 02 thửa đất mà bà T đang khởi kiện nêu trên, trước đây bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn. Quá hạn 03 tuần bà T không thanh toán được nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng bà G, ông T1 đã thanh toán tiền cho Ngân hàng thay bà T và bà T sang nhượng lại các thửa đất trên cho vợ chồng bà G. Trong hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất này chỉ ghi tên ông T1 và ghi là tặng cho chứ không phải chuyển nhượng là nhằm giảm thuế, phí. Bà G thống nhất với lời trình bày của ông T1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại bản lời khai 30/7/2019, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về khoản nợ của Ngân hàng, bà G đề nghị bà T3 vay thì bà T3 có trách nhiệm thanh toán. Trường hợp không thanh toán được nợ thì xử lý theo quy định của pháp luật. Về phần bà C1 ở nhờ trên đất thì bà G không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để gia đình bà với bà C1 tự thương lượng với nhau. Ngoài ra, bà G không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người làm chứng ông Đặng Văn P trình bày: Ông P là người làm thuê cho bà T từ tháng 02/2014 đến hết năm 2014. Trong thời gian làm thuê cho bà T thì ông có chứng kiến việc bà T và ông T1 cãi nhau, còn cãi nhau về việc gì thì ông P không biết. Ông cũng không biết gì về việc mượn sổ đỏ giữa bà T với ông T1. Đơn xác nhận đề ngày 18/8/2019 mà bà T cung cấp cho Tòa án là do ông viết theo lời bà T, còn thực tế ông P không biết gì và cũng không ký làm chứng vào giấy tờ gì giữa bà T và ông T1. Ngoài ra, ông P không trình bày gì khác.

Người làm chứng ông Bùi Ngọc T5 trình bày: Ông T5 là nhân viên bán hàng. Vào khoảng 10 giờ sáng một ngày đầu tháng 5/2017, tại quán tạp hóa của bà T tại Thôn P, xã P ông có nhìn thấy bà T và ông T1 cãi nhau, sau đó ông T1 giật tờ giấy trên tay của bà T rồi xé. Sau đó, bà T có nói là giấy mượn sổ đỏ, ngoài ra,

ông không biết và cũng không chứng kiến việc mượn sổ giữa bà T và ông T1.

Người làm chứng là bà Lê Thị H2 trình bày: Bà H2 là người hàng xóm và đã chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho bà T. Bà Nguyễn Thị C1 ở gần đó, còn ông T1 là con bà T nên bà H2 biết, ngoài ra bà H2 không có quan hệ hay mâu thuẫn gì với ai cả. Năm 1987 bà H2 khai hoang 01 thửa đất (nay là thửa đất bà C1 đang ở và có tranh chấp với bà Tô Thị T), và về đó sinh sống. Khoảng năm 1992, bà H2 sang nhượng lại 01 phần đất đó cho bà T (khoảng 01 sào). Khi sang nhượng trên đất không có tài sản gì, bà H2 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T sang tên. Sau đó không rõ thời gian, bà H2 gặp bà C1, thì bà C1 nói với bà H2 là bà C1 đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất của bà T (thửa đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng của bà H2) và bà C1 về đây xây nhà để ở, bà H2 chỉ biết vậy chứ thực ra việc chuyển nhượng như thế nào bà H2 không biết. Sau khi bà C1 nói vậy thì tiến hành làm nhà ở từ đó cho đến nay, không thấy hai bên có tranh chấp gì. Sau đó bà C1 với bà T có đo đạc lại thửa đất và do thiếu đất so với thoả thuận thì hai bên có cãi nhau, bà H2 ở sát bên và có ra xem nên biết sự việc mua bán. Bà H2 biết căn nhà trên đất là do bà C1 xây, chứ không phải bà T và bà T cũng không chở vật liệu đến xây.

Người làm chứng là ông Bùi Văn V1 trình bày: Ông V1 làm thôn trưởng thôn P từ năm 2006 -2016. Khoảng năm 2008 ông V1 có nhận được đơn đề nghị của bà Tô Thị T đề nghị ban thôn giải quyết buộc bà C1 phải trả lại đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà T và bà C1 cho bà T. Khi mời bà C1 lên làm việc thì bà C1 có cung cấp giấy tờ mua bán viết tay phần diện tích đất này giữa bà T và bà C1. Sau đó, Ban điều hành thôn có mời bà T và bà C1 lên giải quyết nhưng không lập giấy tờ gì vì bà C1 mua bán đất với bà T chứ không phải bà T cho ở nhờ có giấy tờ viết tay, sau đó bà T không có ý kiến gì, Ban điều hành thôn nghĩ rằng vụ việc đã được giải quyết xong. Ngoài ra, ông V1 còn chứng kiến bà C1 sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến nay. Vì vậy, lời trình bày của bà C1 về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp với bà T là đúng

Người làm chứng là ông Cao Ngọc Q trình bày: Vào khoảng năm 1996 bà C1 có thuê ông xây nhà cho bà C1, nay là căn nhà bà T và bà C1 đang tranh chấp. Khi thi công ông có gọi thêm một số thợ cùng làm. Vật liệu xây nhà bà C1 được Nông trường Phú Riềng Đỏ cấp, tiền công bà C1 là người trả cho ông Q, quá trình xây dựng ông không làm việc với bà T. Thời điểm đó ông Q nghe bà C1 nói bà C1 mua của bà T và bà C1 ở từ thời gian đó cho đến nay. Ngoài ra, ông Q không chứng kiến gì khác.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà V là hàng xóm của bà T và bà C1. Bà V biết bà C1 là người thuê ông Q xây căn nhà (trên thửa đất đang tranh chấp) từ năm 1996 và bà C1 ở từ đó cho đến nay vì gia đình bà V ở đây từ năm 1991 cho đến nay. Bà V có chứng kiến việc bà T và bà C1 đứng ra chỉ ranh giới với nhau khi mua bán đất này còn việc mua bán với nhau và có lập giấy tờ hay tiền bạc gì bà V không biết.

Người làm chứng là bà Tô Thị C3 trình bày: Bà là em ruột bà T. Bà không

nhớ rõ thời gian cụ thể nhưng khoảng năm 2014 bà T có mời anh em trong gia đình đến nhà bà T để ăn đám giỗ chồng bà T, khi ăn xong ngồi nói chuyện thì nghe bà T kể lại là có ủy quyền cho ông T1 là con trai bà T mấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho ông T1 đi vay vốn để làm ăn, còn nội dung cụ thể như thế nào thì bà không biết và cũng không chứng kiến.

Người làm chứng là bà Tô Thị B trình bày: Bà không nhớ rõ thời gian cụ thể nhưng khoảng năm 2014, bà T có mời anh em trong gia đình đến nhà bà T để ăn đám giỗ chồng bà T. Khi ăn xong ngồi nói chuyện thì nghe bà T kể lại là có ủy quyền cho ông T1 là con trai bà T mấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho ông T1 đi vay vốn để làm ăn còn nội dung cụ thể như thế nào thì bà không biết và cũng không chứng kiến.

Người làm chứng là bà Tô Thị D trình bày: Bà là em ruột bà T. Bà không nhớ rõ thời gian cụ thể nhưng khoảng năm 2014, bà T có mời anh em trong gia đình đến nhà bà T để ăn đám giỗ chồng bà T, khi ăn xong ngồi nói chuyện thì nghe bà T kể lại là có ủy quyền cho ông T1 là con trai bà T mấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho ông T1 đi vay vốn để làm ăn còn nội dung cụ thể như thế nào thì bà không biết và cũng không chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 của Văn phòng Công chứng P như trình bày trên là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 000614 ngày 10/3/2014 đối với diện tích đất 15.766m² thuộc thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa bà T với ông T1 vô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T3 được hưởng tương đương với 30% giá trị của diện tích đất 15.766m².

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 đối với diện tích đất 1.385m² thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P với bà T3 vô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T3 được hưởng tương đương với 30% giá trị của diện tích đất 1.385m² của diện tích đất 1.385m².

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc Bà Phan Thị T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N, tổng số tiền là: 1.143.400.000 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng).

Trong đó: nợ gốc 800.000.000 đồng, tổng nợ lãi tính đến ngày 28-9-2022 là 43.400.000 đồng.

Ngoài ra, Bà Phan Thị T3 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29-9-2022 theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng ký ngày 20-4-2017 cho đến khi trả hết nợ.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 144C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa Ngân hàng và ông T1 được lập tại Văn phòng Công chứng P thế chấp QSDĐ các thửa đất số 142a có hiệu lực pháp luật một phần tương đương với 70% giá trị quyền sử dụng đất với diện tích đất 15.766 m² thuộc thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 144C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa Ngân hàng và ông T1 được lập tại Văn phòng Công chứng P và Hợp đồng thế chấp số 143C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa Ngân hàng và bà T3 được lập tại Văn phòng Công chứng P để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng N.

Trường hợp bà Phan Thị T3 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 624877, số vào sổ CH 00262/CNTT ngày 29/12/2010 đứng tên bà Tô Thị T, đã được đăng ký biến động trang 4 ngày 11/3/2014 cho ông Phan Huy T1, thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07, diện tích 15.766m², tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Sau khi phát mãi xong thì phải hoàn trả lại cho chị N, chị T3 30% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 143C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa Ngân hàng và bà T3 được lập tại Văn phòng Công chứng P.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị C1, về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Công nhận diện tích đất 515m² tọa lạc tại Thôn P, xã P huyện P, tỉnh Bình Phước thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43 đã được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện P chỉnh lý trang 4 cho ông Phan Huy T1 là quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Nguyễn Thị C1.

Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T và ông Phan Huy T1 số công chứng là 000613 ngày 10/3/2014 của Văn phòng Công chứng P.

Kiến nghị Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 990425; số vào sổ CH 00046/TK ngày 27/4/2010 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho bà Tô Thị T và đã chỉnh lý trang 4 cho ông Phan Huy T1 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị C1 theo quy định của pháp luật.”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn bà Tô Thị T nộp đơn kháng cáo và các đơn kháng cáo bổ sung sau đó, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Bà còn trình bày rằng bà không rút yêu cầu khởi kiện về nội dung liên quan tới thửa đất số 25 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần này là không đúng.

Ngày 02/11/2022 và 04/11/2022, bị đơn ông Phan Huy T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Tô Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị C1.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P kháng nghị Toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận thửa đất số 142a thuộc quyền sử dụng của ông T1, công nhận Hợp đồng thế chấp thửa đất số 142a giữa người thế chấp ông Phan Huy T1 với người nhận thế chấp là Ngân hàng có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Tô Thị T: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn ông Phan Huy T1: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án:

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P:

Hợp đồng tặng cho số 000614 ngày 10/3/2014 được lập tại VPCC Phú Riềng giữa bà Tô Thị T và ông Phan Huy T1 về việc tặng cho thửa đất số 142a: Theo hồ sơ cấp đất và lời trình bày của bà T thì nguồn gốc thửa đất này là do bà T nhận chuyển nhượng của ông Trần Đăng H3 vào năm 2010. Lúc này, chồng bà T là ông Phan Huy K đã chết (12/10/2009). Thửa đất này được cấp GCNQSDĐ cho bà Tô Thị T nên là tài sản riêng của bà T. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 142a là tài sản chung của vợ chồng ông K bà T, sau khi ông K chết thì ½ diện tích thửa đất số 142a là di sản thừa kế của ông K, tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu phần di sản của chị N và chị T3 đối với

hợp đồng tặng cho số 000614 ngày 10/3/2014 là không có căn cứ. Do có nhận định sai lầm về nguồn gốc thửa đất số 142a nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp số 144c ngày 19/4/2017 giữa Ngân hàng với ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 142a vô hiệu một phần, tuyên trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản đối với thửa đất trên để thu hồi nợ thì phải trả cho bà N và bà T3 một phần tương đương 30% giá trị thửa đất số 142a là không có căn cứ. Vì vậy kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện P là có căn cứ, cần chấp nhận.

Về kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Thị T, bị đơn ông Phan Huy T1:

+ Về hợp đồng tặng cho QSD đất số 000614 ngày 10/3/2014 giữa bà T với ông T1:

Tài sản tặng cho là thửa đất số 142a, có nguồn gốc là của bà T nhận chuyển nhượng của ông Trần Đăng H3. Vào năm 2012, Công ty Ph do bà T làm chủ có vay của Ngân hàng 02 tỷ đồng. Để bảo đảm khoản vay bà T đã thế chấp cho Ngân hàng 03 QSD đất, gồm thửa số 21, 25 và thửa đất số 142a. Đến ngày 10/3/2014, ông T1 trực tiếp trả nợ cho Công ty Ph tổng số tiền 2.236.166.668đ (theo chứng từ giao dịch ngày 26/02/2014, ngày 10/3/2014, giấy ủy nhiệm chi ngày 10/3/2014 (bl 117, 118, 118A, 118B), đồng thời bà T và ông T1 đã đến Văn phòng Công chứng P ký hợp đồng tặng cho QSDĐ số 000613 đối với thửa đất 21, 000614 đối với thửa đất 142a và 000615 đối với thửa đất 25, sau khi ký hợp đồng ông T1 đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Ông T1 cho rằng sở dĩ có việc ông trả nợ thay là vì khi đến hạn thanh toán nợ của Công ty Ph, bà T không có khả năng thanh toán nên để tránh việc phát mãi tài sản thế chấp nên ông T1 đã thỏa thuận với bà T, ông đứng ra trả nợ thay, còn bà T sẽ chuyển quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên cho ông T1 nhưng là vì mẹ con nên để không phải chịu chi phí thuế chuyển nhượng nên hai bên mới lập hợp đồng tặng cho QSD đất. Tuy nhiên bà T không thừa nhận việc này mà cho rằng số tiền ông T1 trả cho Ngân hàng là do bà đưa cho Thạch đi trả và chỉ cho ông T1 mượn 03 QSD đất để vay vốn làm ăn với điều kiện hàng tháng ông T1 đưa cho bà T 50.000.000 đồng để nuôi 02 em gái đang bị bệnh thì bà T mới ký hợp đồng tặng cho ông T1. Khi thỏa thuận thì bà T đã tổ chức họp gia đình về việc này và khi lập hợp đồng tặng cho thì giữa bà T và ông T1 có viết giấy mượn sổ đỏ với nội dung là bà T cho ông T1 mượn 03 sổ đỏ đối với thửa số 21, 25 và 142a để vay vốn làm ăn trong thời gian 07 năm rồi trả lại cho bà T. Tuy nhiên lời khai của bà T không được ông T1 thừa nhận; trong khi đó “Biên bản họp gia đình” do bà T cung cấp không có chữ ký của ông T1, chỉ có chữ ký của bà C3 và bà V2; bà C3 trình bày không có việc họp gia đình mà bà T nhờ bà C3 ký giùm tờ giấy này.

+ Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000613 ngày 10/3/2014 giữa bà T với ông T1:

Thửa đất số 21 đã được bà T làm hợp đồng tặng cho ông T1 có nguồn gốc của ông K và bà T. Đến năm 1995, bà C1 đến phân diện tích đất này để sinh sống. Bà T cho rằng chỉ cho bà C1 mượn đất và vào năm 2009 bà T xây nhà cho bà C1 ở từ thời gian đó cho đến nay, tuy nhiên bà T không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của bà. Ngược lại bà C1 trình bày rằng bà C1 nhận chuyển nhượng đất của bà T vào năm 1995, có giấy tờ viết tay nhưng hiện nay đã bị thất lạc. Đến năm 1996 thì bà C1 xây nhà cấp 4 trên đất và ở từ thời gian đó cho đến nay. Khi sang nhượng đất của bà T thì bà T ra chỉ ranh đất có bà V chứng kiến, khi xây nhà vào năm 1996 thì bà C1 thuê ông Q là người xây và bà trả công cho ông Q. Mặt khác năm 2008, bà T kiện lên Ban thôn P yêu cầu bà C1 phải dọn nhà để trả đất lại cho bà T thì trong quá trình giải quyết vụ việc, bà C1 có đưa ra giấy tờ viết tay chứng minh về việc bà T chuyển nhượng cho bà C1 diện tích đất trên, khi đó thôn trưởng thôn P là ông V1 cũng chứng kiến. Vì vậy, lời trình bày của bà C1 phù hợp với lời trình bày của bà H2, bà V, ông Q và ông V1, cũng như bà C1 đã sống ổn định từ năm 1995 cho đến nay là 27 năm nên việc bà T chuyển nhượng diện tích đất này cho bà C1 là có thật nên cần công nhận thửa đất số 21 cho bà C1.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T và ông Phan Huy T1 số 000613 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P của bà Nguyễn Thị C1: Cần tuyên hủy Hợp đồng này và kiến nghị Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông T1 để cấp lại cho bà C1. Vì vậy, yêu cầu của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với các nội dung liên quan đến thửa đất số 25 mà Bản án sơ thẩm quyết định cần phải hủy, đình chỉ vì đã được giải quyết bằng Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh về giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy và đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P về Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 đối với thửa đất số 25 giữa Ngân hàng với bà T3 vô hiệu về phần di sản thừa kế của bà N, bà T3 được hưởng tương đương với 30% giá trị của diện tích đất 1.385m² của diện tích đất 1.385m².

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Thị T; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Huy T1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện P, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T về: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 142a giữa bà T với ông T1 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Buộc Bà Phan Thị T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc 800.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 28-9-2022 là 43.400.000 đồng. Ngoài ra, bà T3 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29-9-2022 theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng ký ngày 20-4-2017 cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà T3 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 142a.

- Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị C1, công nhận thửa đất số 21 thuộc quyền sử dụng của bà C1; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T và ông Phan Huy T1 số công chứng là 000613 ngày 10/3/2014 của Văn phòng Công chứng P. Kiến nghị Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện B, tỉnh Bình Phước đã cấp cho bà T (đã chỉnh lý cho ông T1) để cấp lại cho bà C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung giải quyết đối với 1.385m² đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước: tại Bản án kinh doanh thương mại số 03/2022/KDTM-PT ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã giải quyết tranh chấp đối với 2 giao dịch gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị G (được ông T1 ủy quyền) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P, đối với diện tích đất 1.385m² thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA990407, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN00045/TK Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/4/2010 cho bà Tô Thị T. Tại Thông báo thụ lý số 95/TB-TLVA ngày 11/6/2019 (bl 31), Tòa án nhân dân huyện P chưa thụ lý giải quyết đối với các giao dịch liên quan đến thửa đất số 25 nhưng khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm nêu vấn đề và quyết định giải quyết đối với các giao dịch liên quan đến thửa đất này là giải quyết các sự việc đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực nên vi phạm điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, cần hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến thửa đất số 25 này theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 và Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận và đăng ký quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cung cấp (b1 378-388) thì thửa đất số 142a là một phần trong thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, diện tích 31.579m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần Đăng H3, cư trú tại thôn P, xã P, huyện P. Ngày 09/12/2010, hộ ông Trần Đăng H3 chuyển nhượng cho bà Tô Thị T 15.766m². Đến ngày 29/12/2010 thì bà Tô Thị T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất này thành thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T cũng thừa nhận thửa đất này bà nhận chuyển nhượng khi ông Phan Huy K chồng bà đã qua đời.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 142a là của vợ chồng ông K, bà T nhận chuyển nhượng của người khác, đến năm 1999 thì được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Huy K là không đúng, có nhầm lẫn với các thửa đất khác của hộ ông K. Do thửa đất có nguồn gốc bà T nhận chuyển nhượng khi ông K đã chết, đứng tên bà Tô Thị T nên thuộc quyền sử dụng của riêng bà T, không có phần di sản của ông K (chết ngày 12/10/2009) và cũng không có quyền sử dụng chung của những người trong hộ bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Phan Thị N và bà Phan Thị T3 là những người được hưởng tài sản thừa kế là một phần quyền sử dụng trong thửa đất này là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và pháp luật về dân sự cũng như thừa kế.

[3] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000614 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 142a: Theo lời khai của ông T1, lời trình bày của đại diện Ngân hàng N (Chi nhánh huyện P) về việc ông T1 có trả nợ khoản tiền 2 tỷ đồng và lãi cho bà T (b1 182a), các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định tại Bản án kinh doanh thương mại số 03/2022/KDTM-PT ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thì có cơ sở xác định ngày 13/3/2014, ông T1 đã trả nợ Ngân hàng thay cho bà T 2.236.166.668 đồng. Đổi lại, bà T chuyển nhượng cho ông T1 3 thửa đất, trong đó có thửa 142a. Bà T thừa nhận ông T1 trả khoản nợ của bà tại Ngân hàng nhưng cho rằng số tiền ông T1 trả cho Ngân hàng là do bà đưa cho ông T1 đi trả. Sau khi xóa thế chấp 3 thửa đất này thì bà cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T1 vay vốn làm ăn, với điều kiện hàng tháng ông T1 đưa cho bà T 50.000.000 đồng để nuôi 02 em gái đang bị bệnh. Bà T ký hợp đồng tặng cho ông T1 chỉ để ông T1 thuận lợi khi vay vốn. Khi thỏa thuận bà T đã tổ chức họp gia đình về việc này và khi lập hợp đồng tặng cho thì giữa bà T và ông T1 có viết giấy mượn sổ đỏ với nội dung là bà T cho ông T1 mượn 03 giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 21, 25 và 142a để vay vốn làm ăn trong thời gian 07 năm rồi trả lại cho bà T. Tuy nhiên, lời khai của bà T không được ông T1 thừa nhận. Bà T cho rằng giấy mượn sổ ông T1 đã xé trước sự chứng kiến của ông P, ông T5 và bà cũng có báo sự việc này cho Công an xã P để giải quyết. Tuy nhiên, qua làm việc ông T5 khai có chứng kiến việc ông T1 có xé tờ giấy trên tay của bà T, còn nội dung có phải mượn sổ đỏ hay không thì ông T5 không biết; ông P cũng

chỉ chứng kiến việc bà T và ông T1 cãi nhau, ngoài ra không biết gì thêm, Công an xã P cũng không tiếp nhận tin báo của bà T về việc ông T1 xé giấy tờ, tài liệu của bà nên bà T cho rằng bà chỉ cho ông T1 mượn giấy chứng nhận là không có căn cứ mà thực tế giữa bà T và ông T1 có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức tặng cho quyền sử dụng đất như ông T1 trình bày. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông T1 đã trả nợ thay cho bà T 2.236.166.668 đồng nên bà T chuyển nhượng (dưới hình thức tặng cho) cho ông T1 quyền sử dụng 03 thửa đất trong đó có thửa đất số 142a, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng P. Ông T1 cũng đã đăng ký và được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó khởi kiện của bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và buộc ông T1 trả lại thửa đất số 142a này không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1, yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 21 đang đứng tên người sử dụng là ông Phan Huy T1: Thực chất yêu cầu của bà C1 là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T và bà C1 đã ký kết trước đó. Xét, thửa đất số 21 này có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông K và bà T. Đến năm 1995, bà C1 đến phân diện tích đất này để sinh sống. Bà T cho rằng bà chỉ cho bà C1 mượn đất và vào năm 2009 bà T xây nhà cho bà C1 ở từ thời gian đó cho đến nay. Tuy nhiên, bà T không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Còn bà C1 trình bày rằng bà nhận chuyển nhượng đất của bà T và ông T1 vào năm 1995, có giấy tờ viết tay nhưng hiện nay đã bị thất lạc. Đến năm 1996, bà C1 xây nhà cấp 4 trên đất và ở từ đó đến nay. Khi sang nhượng đất thì bà T là người chỉ ranh đất cho bà C1 có bà V chứng kiến. Khi bà C1 xây nhà vào năm 1996 thì bà C1 thuê ông Q là người xây và bà trả công cho ông Q. Mặt khác năm 2008, bà T kiện tới Ban thôn P yêu cầu bà C1 phải dọn nhà để trả đất lại cho bà T thì trong quá trình giải quyết vụ việc, bà C1 có đưa ra giấy tờ viết tay chứng minh về việc bà T chuyển nhượng cho bà C1 diện tích đất trên, khi đó thôn trưởng thôn P là ông V1 là người chứng kiến. Tại phiên tòa phúc thẩm (ngày 31/3/2023) ông V1 thừa nhận khi giải quyết yêu cầu hòa giải tranh chấp đất giữa bà C1 với bà T thì bà C1 có đưa ra giấy chuyển nhượng viết tay giữa bà C1 với bà T về thửa đất bà C1 đang tranh chấp với bà T; ông Q là người xây căn nhà bà C1 đang ở trên đất tranh chấp cũng thừa nhận ông chỉ xây nhà cho bà C1, khi đó ông không thấy bà T đến công trình. Bà T cũng thừa nhận khi xây căn nhà bà C1 đang ở thì bà không tới công trình mà giao tiền cho bà C1 chủ động việc xây dựng. Hội đồng xét xử xét thấy rằng, lời trình bày của bà C1 phù hợp với lời trình bày của bà H2, bà V, ông Q và ông V1 về việc bà C1 có nhận chuyển nhượng đất của bà T từ năm 1995 và thực tế bà C1 đã quản lý, sử dụng, là người đã trực tiếp xây nhà và sinh sống ổn định từ năm 1996 cho đến nay. Từ đó có thể khẳng định rằng bà T có chuyển nhượng diện tích đất này (nay là thửa đất số 21) cho bà C1 nên cần công nhận quyền sử dụng cho bà C1.

[5] Đối với yêu cầu của bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị C1 về việc tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000613 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số

21: Do thửa đất số 21 thuộc quyền sử dụng của bà C1 và bà C1 đã xây nhà ở ổn định nhiều năm, liên tục cho đến nay, bà C1 được công nhận quyền sử dụng đất nên cần chấp nhận yêu cầu của bà C1, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 21 giữa bà T với ông T1. Về yêu cầu của bà T đối với nội dung này, tuy lý do bà T đề nghị hủy hợp đồng khác với bà C1 nhưng có chung yêu cầu vô hiệu và hủy hợp đồng như bà C1 và Hội đồng xét xử đã nhận định cần chấp nhận hủy Hợp đồng như phân tích ở trên. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên không yêu cầu nên các bên có quyền khởi kiện thành vụ án riêng. Về thủ tục, do Tòa án không xem xét hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 để cấp lại cho người có quyền sử dụng là bà C1.

[6] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P:

Theo Hợp đồng tín dụng số 201701251 ngày 20/4/2017 Ngân hàng cung cấp thì bà Phan Thị T3 là người ký kết hợp đồng. Bà T thừa nhận bà T3 vay tiền nhưng cho rằng ông T1 là người lấy tiền. Tuy nhiên, bà T không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày này của mình, trong khi theo hồ sơ tín dụng thì bà T3 là người nhận tiền vay. Tại Quyết định phúc thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2019/QĐ-DS ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã tuyên bố bà T3 mất năng lực hành vi dân sự. Như vậy, Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng khi bà T3 chưa được Tòa án tuyên mất năng lực hành vi dân sự, Ngân hàng không có lỗi khi giao dịch với bà T3, giao dịch không vi phạm điều cấm nên có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định bà T3 có ký hợp đồng tín dụng với nguyên đơn Ngân hàng để vay số tiền 800.000.000 đồng và hiện chưa thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng. Do vậy, cần buộc bà T3 thanh toán số tiền đã vay nêu trên cho Ngân hàng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà T3 thì các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn là 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 10.5%. Sau khi vay, bà T3 không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Cụ thể, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/9/2022 là 343.400.000 đồng, cần buộc bà T3 trả nợ cho Ngân hàng.

Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 144C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa Ngân hàng với ông Phan Huy T1 được lập tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 142a: Hợp đồng tuân thủ quy định về hình thức, chủ thể giao kết và được đăng ký theo quy định nên có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N, bà T3 được hưởng một phần di sản là quyền sử dụng thửa đất này là chưa chính xác. Bà T cho rằng cần hủy Hợp đồng thế chấp này là không có cơ sở chấp nhận.

Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 143C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là bà T3 thế chấp thửa đất số 144, tờ bản đồ số 6 tại Thôn P, xã P, huyện P, được lập tại Văn phòng Công chứng P: Hợp đồng này tuân thủ quy định về

hình thức, chủ thể giao kết và được đăng ký theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng này có hiệu lực là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận, kháng cáo của bị đơn có căn cứ đối với phần tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 142a, không có căn cứ đối với phần xác định quyền sử dụng thửa đất số 21 đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị C1. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P có căn cứ được chấp nhận.

[8] Về việc áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: Theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc công bố án lệ thì vị trí nội dung Án lệ số 11/2017/Al là đoạn 4 phần “Nhận định của Tòa án”. Trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Án lệ này nhưng không nhận định và không nêu lý do áp dụng. Đối chiếu nội dung vụ án với Án lệ số 11/2017/Al thì các tình tiết và sự kiện pháp lý của vụ án và Án lệ không tương tự nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ này để giải quyết vụ án là không đúng.

[9] Về cách tuyên án: Tại mục 3 phần Quyết định, Bản án sơ thẩm đã tuyên duy trì biện pháp thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 144C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên nhận thế chấp là ông Phan Huy T1 thế chấp thửa đất số 142a và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 143C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là bà Phan Thị T3 thế chấp thửa đất số 144, tờ bản đồ số 6 tại Thôn P, xã P, huyện P, được lập tại Văn phòng Công chứng P để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng. Tuy nhiên, khi tuyên về xử lý tài sản thế chấp đoạn ngay sau đó, Tòa án cấp sơ thẩm lại chỉ tuyên xử lý thửa đất số 142a mà không tuyên xử lý thửa đất số 144 như thế nào và cũng sai số hợp đồng thế chấp từ 144C thành 143C. Ngoài ra, số tiền lãi bà T3 phải trả cho Ngân hàng cũng ghi sai từ 343.400.000 đồng thành 43.400.000 đồng; phần án phí ghi chữ số và chữ viết khác nhau. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định về hiệu lực của cả 2 hợp đồng thế chấp trên và xác định đúng tiền lãi nhưng phần quyết định ghi không rõ và sai con số; phần án phí ghi không thống nhất chữ số với chữ viết. Đây rõ ràng là những sai sót khi ban hành Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm cần sửa lại cho đúng và nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[10] Ngoài ra, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXX-DS ngày 05/9/2022 (bl 518) thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Hoàng Thị Yến L và ông Nguyễn Duy H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng phần đầu Bản án lại không ghi tên ông H1, bà L là thiếu sót.

[11] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu của bà Nguyễn Thị C1 được chấp nhận nên bà Tô Thị T phải chịu

chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, với số tiền là 3.000.000 đồng. Số tiền này bà C1 đã nộp tại Tòa án nên bà T phải trả lại cho bà C1 số tiền này.

Chi phí xem xét tại chỗ thửa đất số 142a và thửa đất số 144 là 3.000.000 đồng, Ngân hàng tự nguyện chịu.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị T đối với bị đơn ông Phan Huy T1 không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Yêu cầu của bà Nguyễn Thị C1 đối với bà Tô Thị T được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí không có giá ngạch về phần này.

Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị C1 đối với thửa đất số 21 được chấp nhận nên ông Phan Huy T1 phải chịu án phí không có giá ngạch.

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu.

Bà Phan Thị T3 phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng nhưng bà T3 là người có nhược điểm về tâm thần nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu; kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T, về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P, đối với diện tích đất 1.385m² thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA990407, số vào sổ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số GCN00045/TK Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/4/2010 cho bà Tô Thị T.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước, đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần quyết định của Bản án đã tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị G (được ông Phan Huy T1 ủy quyền) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P, đối với diện tích đất 1.385m² thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Huy T1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P; không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 148, 157, 158, 165, 201, 217, 227, 228, 235, 266, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 11, 26, 27, 29 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Áp dụng các điều 117, 119, 120, 299, 317, 319, 323, 463, 466, 457, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 122, 127, 130, 697, 698, 699 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai 2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T, về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000614 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P đối với diện tích đất 15.766m² thuộc thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1 về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 21 giữa bà T với ông T1: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị T với bên được tặng cho là ông Phan Huy T1, được công chứng tại Văn bản công chứng số 000613 ngày 10/3/2014 tại Văn phòng Công chứng P đối với diện tích đất 515m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T về việc buộc ông Phan Huy T1 trả cho bà T thửa đất số 142a và thửa đất số 21.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

Nguyễn Thị C1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận bà Nguyễn Thị C1 được quyền sử dụng diện tích đất 515m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước đang đứng tên người sử dụng là ông Phan Huy T1.

7. Bà Nguyễn Thị C1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định tại Bản án này.

8. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước: Xóa đăng ký, chỉnh lý biến động ngày 11/3/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và môi trường huyện B đã xác nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước từ bà Tô Thị T sang ông Phan Huy T1; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 990425, số vào sổ CH 00046/TK ngày 27/4/2010 UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho bà Tô Thị T đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Phan Thị T3 (do bà Tô Thị T là người đại diện) có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N (Chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước) khoản nợ tại Hợp đồng tín dụng số 201701251, ngày 20/4/2017, gồm 800.000.000 đồng nợ gốc và 343.400.000 đồng nợ lãi (tính đến ngày tuyên Bản án sơ thẩm 28-9-2022). Tổng cộng hai khoản là 1.143.400.000 (*một tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, bốn trăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày 29-9-2022, bà Phan Thị T3 (do bà Tô Thị T là người đại diện) còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 201701251, ngày 20/04/2017 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bà Phan Thị T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp gồm: *Tài sản thứ nhất*, quyền sử dụng thửa đất số 142a, tờ bản đồ số 07, diện tích 15.766m², tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 624877, số vào sổ CH 00262/CNTT ngày 29/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Tô Thị T, đã được đăng ký biến động tặng cho ông Phan Huy T1 ngày 11/3/2014, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 144C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Phan Huy T1 được lập tại Văn phòng Công chứng P; *tài sản thứ 2*, quyền sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.046,3m², tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 842041, Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 31/8/2016 cho bà Phan Thị T3, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 143C/2017/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là bà Phan Thị T3, được lập tại Văn phòng Công chứng P.

10. Về chi phí tố tụng:

Bà Tô Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 21 là 3.000.000 đồng. Số tiền này bà C1 đã nộp tại Tòa án nên bà T phải trả lại cho bà C1 số tiền 3.000.000 (*ba triệu*) đồng.

Chi phí xem xét tại chỗ thửa đất số 142a và thửa đất số 144 là 3.000.000 (*ba triệu*) đồng, Ngân hàng tự nguyện chịu (Ngân hàng đã chi đủ).

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị T3 được miễn.

Bà Tô Thị T phải chịu 600.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 027095, quyền số 0542 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Số tiền bà T còn phải nộp là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

Ông Phan Huy T1 phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

Ngân hàng N không phải chịu. Trả cho Ngân hàng 21.000.000 (*hai mươi một triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 027337, quyền số 0547 ngày 30/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị C1 không phải chịu. Trả cho bà C1 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí bà C1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 027327, quyền số 0547 ngày 25/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

12. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tô Thị T phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền bà T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015364, ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ông Phan Huy T1 không phải chịu, trả lại cho ông T1 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015927, ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

13. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 Bình Phước;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Phạm Tiến Hiệp