TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2024/DS - ST
Ngày 29 – 3 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Chí Thêm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Văn Mầm**

Ông **Trần Hoàng Bé**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc San** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa*: Bà **Trần Bích Trâm –** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 29 tháng 3 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị K1**, sinh năm 1941 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K1: Ông **Võ Văn U**, sinh năm 1978 (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2023), (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông **Võ Phúc G**, sinh năm 1974 (Có mặt).

Bà **Ngô Thị K2**, sinh năm 1976 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G, bà K2: Luật sư **Tô Văn Ch** (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số 3B, đường 1/5, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

3.1 Ông **Võ Minh Q**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.2 Anh **Võ Quốc V**, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

3.3 Anh **Võ Văn T**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

3.4 Bà **Võ Thị D**, sinh năm 1964 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.5 Anh **Võ Văn N**, sinh năm 2005 (Vắng mặt).

3.6 Bà **Nguyễn Thị Diệu Ng**, sinh năm 1978 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.7 Chị **Lưu Thị Ngọc D1**, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

3.8 Anh **Võ Chí H**, sinh năm 1995 (Có mặt).

3.9 Bà **Võ Thu X**, sinh năm 1963 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.10 Ông **Võ Văn H**, sinh năm 1984 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.11 Ông **Võ Văn U**, sinh năm 1978 (Có mặt).

3.12 Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1983 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.13 **Ngân hàng N**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, Láng Hạ, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V**, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Quốc Th** – Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C (Văn bản ủy quyền số 44/UQ-NHNo-CN ngày23/6/2023), (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.14 Ông **Võ Văn V1**, sinh năm 1969 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.15 Ông **Võ Văn Q1**, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2023 và các lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị K1 là ông Võ Văn U trình bày: Nguồn gốc phần đất khoảng 10 công (tầm 03m), tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau là của ông Võ Hữu T1 và bà Lê Thị K1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Hữu T1 đứng tên. Đến năm 2000, ông Võ Hữu T1 chết không để lại di chúc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển lại cho bà K1 đứng tên. Ông T1 và bà K1 có tất cả 10 người con, trong đó có 02 người con là Võ Văn Gi và Võ Văn Th đã chết. Còn lại 08 người con gồm: Võ Thu X, Võ Phúc G, Võ Văn L, Võ Văn U, Võ Văn H, Võ Văn Q1, Võ Văn V, Võ Văn Q1.

Phần đất trên bà K1 có cho con là Võ Văn L một phần khoảng 03 công (tầm 03m) và cho Võ Phúc G một phần đất khoảng 03 công (tầm 03m), còn lại phần đất khoảng 05 công tầm 03m do bà K1 trực tiếp quản lý, canh tác. Đến năm 2012, gia đình có họp lại thống nhất nếu vợ chồng Võ Phúc G, Ngô Thị K2 trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc bà K1 và thờ cúng ông T1 thì ông G và bà K2 được hưởng phần đất còn lại khoảng 05 công (tầm 03m) do bà K1 đang quản lý. Vợ chồng ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 đồng ý nên gia đình giao toàn bộ phần đất trên cho vợ chồng ông G và bà K2 đứng tên, quản lý canh tác.

Tuy nhiên, trong quá trình sống chung, ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 không làm tròn bổn phận của người con ruột và con dâu, không chăm lo nuôi dưỡng bà K1 già; không làm tròn nghĩa vụ thờ cúng ông T1. Trong thời gian khoảng một năm trở lại đây, bà K1 phải sống lang thang ở nhà của các con, không có nơi ở ổn định, cuộc sống vất vả, khó khăn.

Do vợ chồng ông G và bà K2 không thực hiện đúng nghĩa vụ chăm sóc bà K1 lúc già yếu và nghĩa vụ thờ cúng ông T1 nên bà K1 và các con trong gia đình có họp lại yêu cầu vợ chồng ông G và bà K2 trả lại phần đất trước đây đã cho khoảng 05 công (tầm 03m) để giao lại người khác canh tác, phụng dưỡng chăm sóc bà K1 và thờ cúng ông T1 nhưng vợ chồng ông G bà K2 không đồng ý. Vụ việc có yêu cầu UBND xã Đ giải quyết nhưng không thành.

Nay bà K1 yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012. Buộc ông G, bà K2 trả lại cho bà một phần diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2), cùng tọa lạc tại Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Bà K1 xin rút lại yêu cầu điều chỉnh giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất để bà K1 đứng tên.

Bị đơn ông Võ Văn G và bà Ngô Thị K2 trình bày tại các Biên bản hòa giải ngày 03/11/2023; ngày 29/12/2023 của Tòa án:

Trước đây, ông G được bà K1 cho một phần đất diện tích là 3,5 công tầm lớn; cho ông Võ Minh L diện tích là 3,5 công tầm lớn. Năm 2010, ông L sang nhượng cho ông bà phần đất này. Còn lại do bà K1 quản lý, canh tác. Đến năm 2012, bà K1 cho ông bà toàn bộ phần đất mà bà K1 quản lý, sử dụng và ông bà đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với phần đất ông bà sang nhượng của ông L và phần đất ông bà được bà K1 cho. Bà K1 sống chung với ông bà từ năm 2008 cho đến nay. Bà K1 không có sống cùng các con khác. Khi lập hợp đồng tặng cho ông bà thì bà K1 không có giao điều kiện là phải thờ cúng ông T1 và nuôi dưỡng bà K1, trong hợp đồng tặng cho không có ghi nhận vấn để này. Bà K1 lập hợp đồng tặng cho đất ông bà thì có họp gia đình, không có lập biên bản. Ông bà quản lý toàn bộ phần đất ông bà được tặng cho, sang nhượng từ năm 2008 cho đến nay.

Trên phần đất tranh chấp ông bà có cất căn nhà vào năm 2008, thời điểm cất nhà thì bà K1 có sống cùng với ông bà. Hiện tại, ông bà và con trai là Võ Chí H, con dâu là Lưu Thị Ngọc D đang quản lý, canh tác và sinh sống trên phần đất tranh chấp. Ông bà thống nhất với kết quả đo đạc và định giá.

Vào ngày 19/5/2016, ông bà có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN989012 thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.738,6m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN989013 thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2, cùng tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C để vay số tiền là 200.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 26/3/2024 là 14.100.000 đồng, tổng cộng là 214.100.000 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông bà trả cho Ngân hàng số tiền trên thì ông bà đồng ý.

Nay ông bà đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012. Đồng ý trả lại cho bà K1 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2), cùng tọa lạc tại Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ngày 30/12/2023, ông bà có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu giao toàn bộ nhà (nhà chính và nhà phụ) và cây trồng, công trình kiến trúc trên đất lại cho bà K1 quản lý, sử dụng; yêu cầu bà K1 trả lại cho ông bà giá trị căn nhà chính là 336.648.000 đồng; nhà phụ 23.640.840 đồng theo kết quả định giá và tiền cải tạo, bồi đắp là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 390.288.840 đồng. Các công trình xây dựng và cây trồng thì ông bà không yêu cầu trả lại giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Chí H trình bày tại các Biên bản hòa giải ngày 03/11/2023; ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Anh thống nhất với trình bày của cha mẹ anh là ông G và bà K2, anh không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thu X trình bày tại Biên bản làm việc ngày 26/7/2023 và các Biên bản hòa giải ngày 03/11/2023; ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Bà thống nhất với lời trình bày của bà K1, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn L trình bày tại các Biên bản hòa giải ngày 03/11/2023; ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Trước đây ông được bà K1 cho một phần đất nhưng không có đo đạc mà chỉ nói là 03 công tầm lớn, sau đó ông đã sang nhượng toàn bộ phần đất này cho ông G, bà K2. Ông thống nhất với lời trình bày của bà K1, ông đồng ý trả giá trị căn nhà chính và nhà phụ cho ông G và bà Kiều số tiền là 70.000.000 đồng và tiền cải tạo là 30.000.000 đồng. Nếu ông G, bà K2 không đồng ý thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn V trình bày tại Biên bản làm việc ngày 26/7/2023 và Biên bản hòa giải ngày 03/11/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Ông thống nhất với lời trình bày của bà K1, không trình bày gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Minh Q trình bày các Biên bản hòa giải ngày 03/11/2023; ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Ông thống nhất với lời trình bày của bà K1, không trình bày gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn H trình bày Biên bản hòa giải ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Ông thống nhất với lời trình bày của bà K1, không trình bày gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Diệu Ng trình bày Biên bản hòa giải ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Bà thống nhất với lời trình bày của bà K1, không trình bày gì thêm. Trong vụ án này bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn U trình bày Biên bản hòa giải ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Ông thống nhất với lời trình bày của bà K1, ông không trình bày bổ sung và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị D trình bày tại phiên tòa: Bà thống nhất với lời trình bày của bà K1, bà không trình bày bổ sung và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 29/12/2023 của Tòa án và tại phiên tòa: Ngày 19/5/2016, ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2, tổng diện tích thế chấp là 13.277m^2; số phát hành BN 989012, BN 989013, do UBND huyện C cấp ngày 21/01/2013; theo thửa số 209, 210; tờ bản đồ số 08, số vào sổ CH04250, CH04251 để vay Agribank – Chi nhánh huyện C, tỉnh Cà Mau 01 món nợ: Số tiền vay đến thời điểm hiện tại là 200.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 26/3/2024 là: 14.100.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 214.100.000 đồng. Việc tranh chấp giữa ông bà, Ngân hàng không có ý kiến, mà chỉ yêu cầu tuyên: Công nhận Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng do ông Võ Phúc G cùng vợ là bà Ngô Thị K2 đã ký với Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C, tỉnh Cà Mau là hợp pháp. Buộc ông G và bà K2 phải trả cho Ngân hàng đủ số tiền gốc, lãi đến ngày trả nợ theo thỏa thuận đã ký với Ngân hàng, các phí khác liên quan đến vụ án trước khi tuyên xử các tranh chấp, hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G và bà K2. Đồng thời, cũng yêu cầu Tòa án tuyên phải kê biên tài sản giữ tại Ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng trong trường hợp ông G, bà K2 không tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn Q1, anh Võ Quốc V, anh Võ Văn T, anh Võ Văn N, chị Lưu Thị Ngọc D đã được Toà án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không đến Toà án theo giấy triệu tập và cũng không gửi cho Toà án văn bản ý kiến của mình nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị K1 là ông Võ Văn U trình bày: Bà K1 đã tặng cho ông G và bà K2 hết tài sản cuối cùng của bà, với điều kiện ông G và bà K2 nuôi dưỡng, chăm sóc bà K1 đến cuối đời và thờ cúng ông T1. Nay bà K1 xác định không yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012, không yêu cầu ông G, bà K2 trả lại cho bà phần diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2), cùng tọa lạc tại Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau mà bà K1 yêu cầu ông G và bà K2 hoàn trả giá trị phần đất trên cho bà với số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để bà có nguồn sống, dưỡng già.

Bị đơn ông Võ Phúc G trình bày: Khi bà K1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông và bà K2 thì không có ghi điều kiện, bà K1 đã sống với ông và bà K2 từ năm 2008 cho đến nay. Nay ông đồng ý hoàn trả giá trị phần đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2) cho bà K1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), xin rút lại yêu cầu phản tố đối với bà K1 và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Ngô Thị K2 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông G. Nay bà đồng ý hoàn trả giá trị phần đất trên cho bà K1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), xin rút lại yêu cầu phản tố đối với bà K1 và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 là Luật sư Tô Văn Ch trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012 không có ghi điều kiện, ông G và bà K2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông G và bà K2 đã nuôi dưỡng bà K1 từ năm 2008 cho đến nay. Nay ông G và bà K2 đồng ý hoàn trả giá trị phần đất trên cho bà K1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), đồng ý trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Do ông G và bà K2 xin rút lại yêu cầu phản tố nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K1 đối với ông G và bà K2. Buộc ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 hoàn trả giá trị phần đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2) cho bà K1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông G và bà K2 về việc yêu cầu bà K1 trả lại cho ông G, bà K2 giá trị căn nhà chính là 336.648.000 đồng; nhà phụ 23.640.840 đồng theo kết quả định giá và tiền cải tạo, bồi đắp là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 390.288.840 đồng.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với ông G và bà K2. Buộc ông G và bà K2 trả cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C tổng số tiền vốn và lãi là 214.100.000 đồng.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Lê Thị K1 với bị đơn ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" kể từ khi thụ lý vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự

Bị đơn ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 có địa chỉ cư trú tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Do đó, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Anh Võ Quốc V, anh Võ Văn T, ông Võ Văn Q1, anh Võ Văn N, chị Lưu Thị Ngọc D1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh V, anh T, ông Q1, anh N và chị D1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Qua xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, nhận định của Hội đồng xét xử về nội dung tranh chấp của vụ án như sau:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012, buộc ông G và bà K2 trả lại cho bà một phần diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2), cùng tọa lạc tại Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Phần đất bà Lê Thị K1 tặng cho ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 có nguồn gốc: Nguồn gốc phần đất khoảng 10 công (tầm 03m) tọa lạc tại Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau là của bà K1 và ông Võ Hữu T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Hữu T1 đứng tên. Đến năm 2000, chồng bà là ông T1 chết không để lại di chúc. Đến ngày 29/01/2001, bà K1 làm thủ tục chuyển lại cho bà đứng tên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S684517 diện tích là 19.960m^2. Bà K1 cho rằng bà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 05 công (tầm 03m) cho ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2, với điều kiện trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc bà và thờ cúng ông T1 nhưng là mẹ con nên không lập thỏa thuận bằng văn bản, thực tế thì bà K1 cũng được ông G và bà

K2 nuôi dưỡng, điều này cả gia đình, thân tộc, các con của bà K1 đều biết và thống nhất để ông G và bà K2 nuôi dưỡng, chăm sóc bà K1 và thờ cúng ông T1. Hiện tại, bà K1 vẫn còn sống chung với ông G và bà K2. Sau khi được bà K1 tặng cho diện tích đất trên thì ông G và bà Kiều đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 989012 và BN 989013 cùng ngày 21/01/2013. Tuy nhiên, trong quá trình sống chung, Võ Phúc G và Ngô Thị K2 không làm tròn bổn phận, không chăm lo nuôi dưỡng bà; không làm tròn nghĩa vụ thờ cúng ông T1 nên bà K1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012, buộc ông G và bà K2 trả lại cho bà một phần diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2), cùng tọa lạc tại Ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa, bà K1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu ông G và bà K2 hoàn trả giá trị phần đất trên cho bà với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) (theo kết quả định giá ngày 04/10/2023 phần đất có giá trị 616.987.500 đồng), không yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị K1 và ông Võ Phúc G, bà Ngô Thị K2 được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 21/12/2012, không yêu cầu ông G và bà K2 trả lại đất. Phía bị đơn ông G và bà K2 cho rằng khi bà K1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông bà thì không có ghi điều kiện. Tuy nhiên, ông bà đồng ý hoàn trả giá trị phần đất trên cho bà K1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa bà Lê Thị K1 với ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2. Buộc ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 hoàn trả giá trị phần đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.940,9m^2 và thửa số 210, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.539,1m^2 (tổng cộng 6.480m^2) cho bà Lê Thị K1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

[3.2] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông G và bà K2 cùng liên đới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và số lãi tạm tính đến ngày 26/3/2024 là 14.100.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 27/3/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Đồng thời, ông G và bà K2 phải chịu tiếp tiền lãi theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp, ông G và bà K2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Tại phiên tòa, ông G và bà K2 đồng ý toàn bộ với yêu cầu của Ngân hàng và đồng ý trả tổng số tiền 214.100.000 đồng. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa Ngân hàng N với ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2. Buộc ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho

Ngân hàng N tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 26/3/2024 là 214.100.000 đồng. Đồng thời, ông G và bà K2 phải chịu tiếp tiền lãi theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết kể từ ngày 27/3/2024 đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp, ông G và bà K2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất do ông G và bà K2 đứng tên, phần đất có diện tích 3.539,1m^2, trong đó đất ở tại nông thôn 300 m^2, đất trồng cây lâu năm 3.239,1 m^2 thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 08 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BN 989013, số vào sổ CH04251 và đất trồng lúa 9.738,6 m^2 thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 08 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BN 989012, số vào sổ CH04250, cùng cấp ngày 21/01/2013, cùng toạ lạc tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng thế chấp số 05059-2016/HĐTC ngày 19/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng N với ông G, bà K2 để thu hồi nợ.

[3.3] Về yêu cầu phản tố của ông G và bà K2 về việc yêu cầu bà K1 trả lại cho ông G, bà K2 giá trị căn nhà chính là 336.648.000 đồng; nhà phụ 23.640.840 đồng theo kết quả định giá và tiền cải tạo, bồi đắp là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 390.288.840 đồng: Ngày 30/12/2023, ông G và bà K2 nộp đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà K1 trả lại cho ông G, bà K2 giá trị căn nhà chính là 336.648.000 đồng; nhà phụ 23.640.840 đồng theo kết quả định giá và tiền cải tạo, bồi đắp là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 390.288.840 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông G và bà K2 xin rút lại yêu cầu trên. Việc ông G và bà K2 rút yêu cầu đối với bà K1 là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của ông G và bà K2 về việc yêu cầu bà K1 trả lại cho ông G, bà K2 giá trị căn nhà chính là 336.648.000 đồng; nhà phụ 23.640.840 đồng theo kết quả định giá và tiền cải tạo, bồi đắp là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 390.288.840 đồng.

[3.4] Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/5/2023, bà K1 yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên từ vợ chồng ông G và bà K2 sang cho bà đứng tên. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 29/12/2023 và tại phiên tòa, bà K1 xin rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị K1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng). Xét đây là sự tự nguyện của bà K1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận và bà K1 đã nộp đủ số tiền này.

[5] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông G và bà K2 phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu của bà K1 được chấp nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bằng số tiền là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng); yêu cầu

của Ngân hàng N được chấp nhận là 5% của số tiền 214.100.000 đồng (Hai trăm mười bốn triệu một trăm nghìn đồng) bằng số tiền là 10.705.000 đồng (Mười triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng), tổng cộng án phí ông G và bà K2 phải chịu là 34.705.000 đồng (Ba mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông G và bà K2 có hoàn cảnh kinh tế khó khăn được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C xác nhận và có đơn xin giảm án phí nên ông G và bà K2 được giảm 50% án phí dân sự có giá ngạch. Do đó, Ông G và bà K2 phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá là 17.352.500 đồng (Mười bảy triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng). Ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 9.757.000 đồng (Chín triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0012805 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Sau khi đối trừ, ông G và bà Kiều phải nộp thêm số tiền án phí là 7.595.500 đồng (Bảy triệu năm trăm chín mươi làm nghìn năm trăm đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng N 5.320.000 đồng (Năm triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012736 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 157, 165, 217, 218, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 357, 468, 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K1. Buộc ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 trả cho bà Lê Thị K1 số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Lê Thị K1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 không thi hành thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 về việc yêu cầu bà K1 trả lại cho ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 giá trị căn nhà chính là 336.648.000 đồng; nhà phụ 23.640.840 đồng theo kết quả định giá và tiền cải tạo, bồi đắp là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 390.288.840 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N đối với ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2.

Buộc ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 26/3/2024 là 214.100.000 đồng (*Hai trăm mười bốn triệu một trăm nghìn đồng*). Trong đó, số tiền gốc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi là 14.100.000 đồng (Mười bốn triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày 27 tháng 3 năm 2024, ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng N thì lãi suất mà ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

Trường hợp, ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất do ông G và bà K2 đứng tên, phần đất có diện tích 3.539,1m^2, trong đó đất ở tại nông thôn 300 m^2, đất trồng cây lâu năm 3.239,1 m^2 thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 08 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BN 989013, số vào sổ CH04251 và đất trồng lúa 9.738,6 m^2 thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 08 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BN 989012, số vào sổ CH04250, cùng cấp ngày 21/01/2013, cùng toạ lạc tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng thế chấp số 05059-2016/HĐTC ngày 19/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng N với ông G, bà K2 để thu hồi nợ. Nếu việc xử lý tài sản bảo đảm thế chấp mà vẫn không trả hết số tiền nợ vay của Ngân hàng N thì ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 vẫn phải trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng N.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị K1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng), bà K1 đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Buộc ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá là 17.352.500 đồng (Mười bảy triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng). Ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 9.757.000 đồng (Chín triệu bảy trăm năm

mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0012805 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Sau khi đối trừ, ông Võ Phúc G và bà Ngô Thị K2 phải nộp thêm số tiền án phí là 7.595.500 đồng (bảy triệu năm trăm chín mươi năm nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng N đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 5.320.000 đồng (Năm triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0012736 ngày 04/01/2024, được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặtđược quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Chí Thêm