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

Bản án số: 05/2024/DS - PT
Ngày: 25 - 01- 2024
V/v Yêu cầu tuyên bố HĐ tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Ngọc Liễu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà* Bình:** Ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu". Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS - ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Phòng 809, khu đô thị D, tổ dân phố số 06, phường T, Quận N, Hà Nội.

- Chị Nguyễn Ngọc Nh, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ dân phố TI, phường Tr, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ dân phố TI, phường Tr, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

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

- Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1963 và bà Bùi Thị Thu Hi, sinh năm 1964. Cùng trú tại: Tổ dân phố TI, phường Tr, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

- Văn phòng Công chứng Đinh Công C. Địa chỉ: đường C, phường Đ, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Đại diện theo pháp luật: ông Đinh Công C – Trưởng Văn phòng.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Anh Trịnh Bá L, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ dân phố TI, phường Tr, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh L*: Luật sư Nguyễn Ngọc Đ - Công ty Luật TNHH A thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số nhà 15E, lô A10, khu đô thị N, đường N, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Bá L.

(*Anh T, Nh, ông B, bà H, anh L, Luật sư Đ có mặt, Bà L, ông C có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngoài ra,Tòa án còn mời Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh K tham dự phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Nh có cùng ý kiến trình bày như sau:

Ngày 27/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thành phố H), tỉnh Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số O 668045 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ 35 (địa chỉ thửa đất: phố Tân Lập I, xã Tr (nay là Tổ dân phố Tân Lập I, phường Tr), thành phố H, tỉnh Hòa Bình cho hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc B. Thời điểm cấp đất năm 2000, hộ gia đình ông B có 04 thành viên gồm: ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị Thu H, anh Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Nh. Ngày 12/5/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L (chị gái ông B) lập giấy cam kết. Có nội dung: *"...Đến năm 1999, tôi được bố mẹ cho tôi đang ở tại khu đất nằm trên đất của em trai Nguyễn Ngọc B. Hiện nay tôi được em tôi tặng cho tại ngôi nhà này với chiều dài 34,5m chiều rộng 5,7m. Sau khi tôi tách bìa em trai cho tôi và tôi xin trả lại lô đất số 61 có diện tích 161m^2 cho anh cả Nguyễn Ngọc L trong tổ tiên dòng tộc"*, có bà L, ông B, ông Nguyễn Ngọc L và đại diện Tổ dân phố ký xác nhận. Ngày 16/5/2019, ông B, bà H ký hợp đồng tặng cho một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 nêu trên cho bà L tại Văn phòng công chứng Đinh Công C, thành phố H. Trên cơ sở đó, ngày 24/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa

Bình đã cấp 02 GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất như sau: GCNQSDĐ số CO371564 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 35 cho hộ ông Nguyễn Ngọc B. Diện tích 205,3m^2 (150,0m^2 đất ở và 55,3m^2 đất trồng cây lâu năm).; GCNQSDĐ số CO371563 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35 cho bà Nguyễn Thị Hồng L. Diện tích 341,8m^2 (250,0m^2 đất ở và 91,8m^2 đất trồng cây lâu năm). Thấy rằng, Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đinh Công C nêu bên tặng cho còn có anh T, Nh, thể hiện cả hai có tham gia ký vào hợp đồng song thực tế anh T, Nh không biết việc bố mẹ ký kết hợp đồng tặng cho bà L đất, không có mặt, chữ ký trong hợp đồng cũng không phải của họ. Ngoài ra, tại trang 2 của hợp đồng, Công chứng viên đã tự ý sửa chữa, thay đổi thông tin vị trí, diện tích đất tặng cho từ 205,3m^2 lên 341,8m^2 mà không được sự đồng ý của ông B, bà H, làm thay đổi điều khoản căn bản của hợp đồng, trái với cam kết, ý chí của các bên đã thống nhất ngày 12/5/2019. Bà L cũng giả mạo chữ ký của ông B trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Điều này đã trực tiếp ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của anh T, Nh là các thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35.

Nay anh T, Nh khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đinh Công C giữa ông B, bà H với bà L là vô hiệu. Quá trình giải quyết, anh T và Nh biết được thửa đất theo hợp đồng tặng cho lập ngày 16/5/2019 đã được bà L tặng cho lại anh Trịnh Bá L là con trai bà L, nên anh T và Nh làm đơn khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022 giữa bà L và anh Trịnh Bá L là vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35, diện tích 538m^2 tại tổ dân phố Tân Lập I, phường Tr, thành phố H, tỉnh Hòa Bình có nguồn gốc là đất của bố mẹ đẻ bà và ông B để lại. Từ năm 1999, vợ chồng bà đã dựng nhà để ở trên thửa đất này. Đến năm 2000 thì hộ ông B đã tự kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất. Khi phát hiện ra sự việc, bà L nhiều lần yêu cầu ông B thực hiện sửa đổi, đính chính thông tin chủ sở hữu thửa đất nhưng ông B khất lần, không thực hiện. Đến năm 2019, bà và ông B thỏa thuận, thống nhất tách thửa đất số 54 thành hai thửa có số trích đo là thửa số 116 và 117 theo hình thức ông B tặng cho bà L thửa số 117 với diện tích là 341,8m^2. Việc tặng cho đã được thực hiện đúng các quy định của pháp luật và bà đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 26/4/2022, bà L

đã làm thủ tục để tặng cho lại cho con trai là anh Trịnh Bá L. Qúa trình anh L xây nhà trên đất thì bị gia đình ông B cản trở và tới nay khởi kiện ra Tòa. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, Nh về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đinh Công C giữa ông B, bà H với bà L là vô hiệu.

Đối với việc ký kết hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất nêu trên, bà L thừa nhận bên tặng cho còn có anh T, Nh song thời điểm ký kết hợp đồng, cả hai đều bận công tác, không có mặt nên ông B và bà H ký thay các con. Bà L cũng thừa nhận có việc chỉnh sửa thông tin số thửa, diện tích đất tặng cho trong hợp đồng song đây là do Văn phòng công chứng Đinh Công C tự ý thực hiện, bà hoàn toàn không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Ngọc B và bà Bùi Thị Thu H trình bày: Từ năm 1963, Nhà nước có chính sách hồi hương đối với Việt kiều thì bố mẹ ông B từ Thái Lan trở về đã được Nhà nước giao cho một khu đất có diện tích khoảng hơn 2000m^2 tại Tổ dân phố TI, phường Tr, thành phố H (trước đây là xã Tr, huyện K). Bố mẹ ông B sinh được 06 anh chị em gồm: Nguyễn Thị Kim C sinh năm 1953, Nguyễn Ngọc Th sinh năm 1955 (đã chết 2013), Nguyễn Ngọc L sinh năm 1957, Nguyễn Thị Hồng L sinh năm 1959, Nguyễn Ngọc H sinh năm 1961 và Nguyễn Ngọc B sinh năm 1963. Đến năm 1988, bố mẹ ông B đã thống nhất trong gia đình và chia cho các con mỗi người một mảnh đất trong diện tích 2000m^2 đất, cụ thể như sau: Ông Nguyễn Ngọc Th được chia thửa số 62, diện tích 454m^2; ông Nguyễn Ngọc L được chia thửa số 55, diện tích 652m^2; ông Nguyễn Ngọc H được chia thửa số 60, diện tích 219m^2; bà Nguyễn Thị Hồng L được chia thửa số 61, diện tích 161m^2; ông Nguyễn Ngọc B được chia thửa số 54, diện tích 538m^2. Đối với bà Nguyễn Thị Kim C từ năm 1976 đã vào thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và lập gia đình, đồng thời bà Cúc cũng từ chối việc nhận tài sản nên bố mẹ ông B chỉ chia cho 5 anh chị em. Lúc đầu bà L có nhà trên thửa đất số 61 (liền kề với thửa đất số 54). Sau đó do ngôi nhà đã xuống cấp nghiêm trọng nên đã xin ở nhờ trên đất của gia đình ông. Lúc này trên đất đã có nhà gỗ 3 gian và bà L cùng gia đình ở đó. Các anh em đã được bố mẹ chia đất, được cấp GCNQSDĐ đứng tên mình nên việc bà L trình bày ông B tự ý kê khai và bà L có quyền sử dụng đất với thửa đất số 54 là không có cơ sở.

Ngày 27/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hòa Bình cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ 35 cho hộ gia đình ông Nguyễn

Ngọc B. Thời điểm cấp đất năm 2000, hộ gia đình ông B có 04 thành viên gồm: ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị Thu H, anh Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Nh. Đối với việc ký kết hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đinh Công C, ông B và bà H thừa nhận bên tặng cho còn có anh T, Nh song thời điểm ký kết hợp đồng, cả hai đều bận công tác, không có mặt nên ông B và bà H ký thay các con. Ông B, bà H khẳng định gia đình ông bà chỉ thống nhất tặng cho bà L thửa đất có số trích đo là 117 với diện tích 205,3m^2 (tương ứng với chiều dài 34,5m chiều rộng 5,7m theo giấy cam kết lập ngày 12/5/2019). Hợp đồng tặng cho có ghi nhầm số thửa tặng cho là 116 song đúng về diện tích đất tặng cho. Việc công chứng viên chỉnh sửa số thửa trích đo, diện tích đất tặng cho thì ông bà không biết, không sự có thỏa thuận giữa các bên tham gia ký kết, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà. Ông B, bà H cũng thống nhất với ý kiến trình bày của anh T, Nh. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đinh Công C giữa gia đình ông bà với bà L là vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Trịnh Bá L trình bày: Ngày 29/4/2022, bà Nguyễn Thị Hồng L (mẹ đẻ anh L) đã tặng cho anh L thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, diện tích là 341,8m^2, địa chỉ: phố TI, phường Tr, thành phố H. Hai bên đã ra văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình để làm thủ tục tặng cho. Ngày 13/5/2022 anh L đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác nhận đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng L và anh L có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, 188, 201, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 101, 102, 104, 117, 122, 123, 126, 131, 133, 212, 402, 407 của Bộ luật dân sự 2015; căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Điều 50 của Luật Công chứng năm 2014; Căn cứ Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai; căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng tặng

cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019, số công chứng: 399, quyển số 01-2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đinh Công C giữa bên tặng cho ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị Thu H, anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Ngọc Nh và bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng L là vô hiệu.; Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022, số công chứng: 2998, quyển số 02/2022,TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng L và bên được tặng cho anh Trịnh Bá L là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trịnh Bá L về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022 tại Phòng công chứng số 1 giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng L và bên được tặng cho anh Trịnh Bá L là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về việc các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B; tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/10/2023, bà Nguyễn Thị Hồng L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm vì cho rằng Tòa án nhân dân thành phố H đã không xem xét khách quan, toàn diện hồ sơ vụ án. Cùng ngày anh Trịnh Bá L kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của anh, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Trịnh Bá L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trịnh Bá L, Luật sư Nguyễn Ngọc Đ trình bày: Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố H không làm rõ và đưa Ngân hàng tham gia với vai trò là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì ngày 16/5/2022 anh L đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số 117, tờ bản đồ 35 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho các Hợp đồng tín dụng ngày 11/3/2022 và hợp đồng tín dụng ngày 07/7/2023; không giải thích cho các đương sự về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Về nội dung vụ án: Xác định các thành viên hộ gia đình ông B vào năm 2000 là không đúng pháp luật; Xác định anh L không phải là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của anh L, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh L và bà L để không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Trường hợp

không chấp nhận sửa bản án dân sự đề nghị Hủy bản án dân sự sơ thẩm do những vi phạm nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.; Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Trịnh Bá L, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bà L và anh L, giữ nguyên các nội dung quyết định của bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1]. Anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Ngọc Nh khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng L, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất được lập ngày 16/5/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị Thu H cho bà Nguyễn Thị Hồng L và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Trịnh Bá L vô hiệu. Bà Nguyễn Thị Hồng L có hộ khẩu thường trú tại Tổ dân phố TI, phường Tr, thành phố H. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2]. Ngày 30/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Bá L có đơn kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo vào ngày 31/10/2023. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3]. Văn phòng công chứng Đinh Công C, bà Nguyễn Thị Hồng L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Đối với hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 399, lập ngày 16/5/2019 giữa gia đình ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị Hồng L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 1991, hộ ông Nguyễn Ngọc B được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thành phố H), tỉnh Hòa Bình cấp đổi lại GCNQSDĐ số O668045 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ 35, diện tích 538m^2 (địa chỉ thửa đất: phố T I, xã Tr (nay là tổ dân phố Tân Lập I, phường Tr), thành phố H, tỉnh Hòa Bình cho hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc B. Thời điểm cấp đổi, hộ gia đình ông B gồm có ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị H, anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Ngọc Nh. Nguồn gốc thửa đất là được bố mẹ ông B chia cho các con vào năm 1988.

Ngày 16/5/2019, ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị Thu H ký hợp đồng tặng cho một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 cho bà Nguyễn Thị Hồng L với điều kiện sau khi tách bìa bà L sẽ trả lại thửa đất số 61 có diện tích 161m^2 cho anh trai cả Nguyễn Ngọc L trong tổ tiên dòng tộc. Ngày 24/5/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ số CO 371563 với diện tích 341,8m^2. Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà H, bà L thừa nhận thời điểm lập hợp đồng tặng cho anh T, Nh không có mặt, chữ ký trong hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất là do ông B, bà H ký thay. Như vậy, việc ông B và bà H tự quyết định việc tặng cho một phần quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình khi không có ý kiến của anh T và Nh đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị, không đúng quy định tại Điều 101, Điều 104 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai. Ngoài ra, hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất này còn có điều kiện kèm theo là bà L phải trả lại diện tích thửa đất 61 cho dòng tộc, tuy nhiên bà L đã không thực hiện nghĩa vụ như cam kết mà lại tặng cho thửa đất 61 cho anh L; Luật sư của anh L cho rằng ông L đã có đơn gửi ra Ủy ban nhân dân phường đồng ý để bà L sử dụng thửa đất 61, tuy nhiên cam kết này là giữa ba bên: ông B, ông L và bà L song ông B không biết việc này. Vì vậy, việc trả lại thửa đất này là điều kiện để phát sinh hiệu lực của hợp đồng tặng cho một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ 35 giữa hộ ông B và bà L; nội dung trong hợp đồng tặng cho bị chỉnh sửa không đúng với diện tích mà các bên thống nhất thể hiện bằng việc công chứng viên, bà L và ông B, bà H cũng khẳng định các bên chỉ tặng cho 205,3m^2 đất chứ không phải

là diện tích 341,8m^2, về việc chỉnh sửa tại trang 2 của hợp đồng họ không hề biết. Từ nhận định nêu trên, thấy rằng hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số công chứng 399, lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đinh Công C đã vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại các Điều 117, Điều 119, Điều 120 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.1]. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Trịnh Bá L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ông B, bà L nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Ngọc B đã có ý kiến với bà L về sự nhầm lẫn diện tích đất, vị trí đất không đúng so với hợp đồng tặng cho bà L. Bà L đã biết sự nhầm lẫn này nhưng đã không cùng ông B khắc phục nhầm lẫn trên mà lại tiếp tục làm hợp đồng tặng cho anh L thửa đất 117, tờ bản đồ số 35. Thậm chí, bà L còn thực hiện việc tặng cho anh L thửa đất số 61 là thửa đất mà bà L đã cam kết trả lại cho dòng tộc. Như vậy, Hợp đồng tặng cho thửa đất 117 cho anh L đã có hành vi cố ý lừa dối làm cho anh L hiểu sai về nội dung giao dịch. Như vậy, Hợp đồng tặng cho giữa bà L và anh L đã không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, Điều 127 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù, thửa đất 117 đã sang tên anh L tại Trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Hồng L song không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình và không được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa bà L và anh L vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3]. Về xử lý hậu quả giải quyết của hợp đồng vô hiệu: Luật sư của anh L cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy, anh T, Nh có đơn đề nghị không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại phiên tòa sơ thẩm bà L và anh L đều khẳng định không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu vì cho rằng hậu quả chưa xảy ra, việc xây dựng nhà của anh L cũng đang bị dừng lại. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

[2.4]. Ngày 18/01/2024, người bảo vệ quyền lợi cho anh L xuất trình tài liệu là Hợp đồng tín dụng ngày 07/7/2023, Hợp đồng thế chấp ngày 16/5/2022 thể hiện anh L đang thế chấp tài sản thửa 117. Quá trình xác minh tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Kỳ Sơn Hòa Bình thể hiện ngày 11/3/2022, anh L có vay Ngân hàng số tiền thế chấp là

1.800.000.000đ, thế chấp các tài sản là 03 mảnh đất và 01 chiếc ô tô trong đó có thửa đất 117, thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên bà L nên người ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng là bà L. Sau đó, bà L có nguyện vọng giải chấp tài sản trên để tặng cho anh L, nên anh L đã thực hiện trả vào Ngân hàng khoảng 1.000.000.000đ để giải chấp, số tiền cho vay điều chỉnh xuống còn 1.500.000.000đ, ngày 16/4/2022 bà L tặng cho anh L thửa đất nêu trên đến ngày 16/5/2022, anh L ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp, ký văn bản bổ sung thế chấp tài sản này cho hợp đồng tín dụng ngày 11/3/2022, sau đó hợp đồng tín dụng ngày 11/3/2022 đã được anh L thực hiện tất toán xong số tiền 1.500.000.000đ. Tuy nhiên, anh L không thực hiện xóa thế chấp quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/7/2023, ký kết hợp đồng tín dụng vay với Ngân hàng số tiền là 1.500.000.000đ, trong đó thế chấp hai thửa đất và 01 chiếc xe mô tô trong đó có thửa đất 117. Thời hạn vay là 60 tháng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thời điểm bà L, anh L ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản của anh L theo hợp đồng tín dụng ngày 11/3/2023 và ngày 07/7/2023 là thời điểm bà L, anh L đang xảy ra tranh chấp thửa đất 117 với hộ ông B và trong thời gian cấp sơ thẩm đang giải quyết vụ án nhưng bà L, anh L đều giấu diếm để thực hiện giao dịch với Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cho đến khi Tòa án cấp phúc thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng anh L và bà L đều không khai thửa đất 117 đang được thế chấp tại Ngân hàng, trường hợp này anh L, bà L đã không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của đương sự theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Anh L cho rằng mình không hiểu biết pháp luật cho nên không thực hiện giao nộp tài liệu trên song thấy rằng tại cấp sơ thẩm, gia đình anh L có mời Luật sư để bảo vệ quyền lợi cho mình nên lý do này không chính đáng, không được chấp nhận.

Xét tính hiệu lực của hợp đồng tín dụng ngày 07/07/2023, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi Tòa án cấp sơ thẩm đang tiến hành giải quyết, anh Trịnh Bá L đã tự ý mang tài sản đang có tranh chấp đi thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời trong suốt quá trình giải quyết, anh L cố tình giấu diếm, điều này thể hiện cho việc có hành vi tẩu tán tài sản.

Đối với Ngân hàng, trong quá trình xem xét thẩm định tài sản đảm bảo không xác minh tính hợp pháp của chủ sở hữu tài sản, nguồn gốc tài sản, ai là người có quyền sở hữu, tài sản thế chấp có tranh chấp hay không, mà đã tiến hành thực hiện việc ký kết hợp đồng. Do vậy Ngân hàng phải chịu phần nghĩa vụ rủi ro đối với phần tài sản thế chấp đang có tranh chấp. Xét về tính pháp lý

của hiệu lực hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng tín dụng được thực hiện trên cơ sở nguyên tắc và ký kết theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền. Tuy nhiên, việc xem xét thẩm định tính đúng đắn của tài sản thế chấp chưa đầy đủ dẫn đến việc thế chấp tài sản đang có tranh chấp. Do đó hợp đồng này vô hiệu 01 phần (phần tài sản thế chấp có tranh chấp). Hơn nữa, trong hợp đồng tín dụng ngày 07/7/2023 thể hiện còn thế chấp 01 thửa đất khác và 01 chiếc xe ô tô. Ngân hàng xác nhận anh L hiện vẫn chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ số tiền vay. Để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng cũng như của hộ gia đình ông B, Ngân hàng vẫn có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu và khi hết thời hạn theo Hợp đồng mà bên tranh chấp vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Từ nhận định ở phần [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4] cho thấy, việc bà L và anh L kháng cáo là không có căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh L và bà L không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Trịnh Bá L. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Trịnh Bá L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Bá L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 188, Điều 201, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 101, Điều 102, Điều 104, Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 122, Điều 123, Điều 126, Điều 127, Điều 131, Điều 133, Điều 212, Điều 402, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 50 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019, số công chứng: 399, quyển số 01-2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đinh Công C giữa bên tặng cho ông Nguyễn Ngọc B, bà Bùi Thị Thu H, anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Ngọc Nh và bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng L là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022, số công chứng: 2998, quyển số 02/2022,TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng L và bên được tặng cho anh Trịnh Bá L là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trịnh Bá L về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2022 tại Phòng công chứng số 1 giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng L và bên được tặng cho anh Trịnh Bá L là có hiệu lực pháp luật.

1.3. Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị Hồng L, anh Trịnh Bá L phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh lý lại: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO371564, số vào sổ cấp GCN: CS02745 cấp ngày 24/5/2019 cho hộ ông Nguyễn Ngọc B và Giấy chứng nhận QSD đất số CO371563, số vào sổ cấp GCN: CS02744 cấp ngày 24/5/2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng L.

1.4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc B đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35, diện tích 538m^2, địa chỉ: phố T I, xã Tr (nay là tổ dân phố T I, phường Tr), thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Nh đã nộp theo biên lai số 0004679 ngày 30/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị Hồng L đã nộp theo biên lai số 0000074 ngày 31/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, bà L còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Anh Trịnh Bá L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005011 ngày 17/7/2023 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000073 ngày 31/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Xác nhận anh L đã nộp đủ.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (25/01/2024)./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND tp. Hòa Bình;
- VKSND tp. H;
- Chi cục THADS tp. H;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Liễu