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

Bản án số: 198/2021/DS - PT
Ngày: 28/10/2021
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 TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS – ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2021/QĐ – PT ngày 15 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972;

2. Bà Nguyễn Thị Kim M1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà 312/91 ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Quan D, sinh năm 1969;

2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 345/91 ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Phạm Quốc V, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện M1, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Huỳnh Thúy D1, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Số nhà 345/91 ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị D1:* Anh Phạm Quốc V.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Số 266-268, đường N, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền tham gia tố tụng số 3970/2019/QĐ-CTHĐQT ngày 16/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S cho ông Nguyễn Hoàng C - Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Bến Tre làm đại diện.

Ông Nguyễn Hoàng C ủy quyền cho ông Lê Quang T, sinh năm 1989 - Trưởng phòng Phòng giao dịch C tham gia tố tụng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim M1, Nguyễn Văn M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim M1 cùng trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H có vay của Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C số tiền 400.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là thửa đất số 474, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre và 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông D, bà H xây dựng trên đất. Tuy nhiên, sau khi trả nợ gốc và nợ lãi một thời gian thì vợ chồng bà H, ông D không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nữa; bà H, ông D còn nợ của Ngân hàng 383.091.600 đồng, nên Ngân hàng có mời bà H đến kêu bà H tự bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, nếu bà H không bán thì Ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi tiền nợ Ngân hàng. Do đó, vợ chồng bà H có kêu vợ chồng ông bà mua nhà và đất của vợ chồng bà H. Tuy nhiên, do không biết có thể mua được nhà đất của vợ chồng bà H trong khi nhà đất này đang được thế chấp ở Ngân hàng, hơn nữa do không biết chính xác số nợ mà vợ chồng bà H nợ của Ngân hàng là bao nhiêu, nên ông bà yêu cầu bà H dẫn

ông bà vào Ngân hàng gặp người đại diện của Ngân hàng để hỏi cho rõ những vấn đề nêu trên. Khi bà H cùng ông bà vào Ngân hàng gặp cán bộ tín dụng phụ trách hồ sơ vay của bà H, ông D, ông bà hỏi người cán bộ này số nợ mà vợ chồng bà H còn nợ của Ngân hàng là bao nhiêu, hỏi xem ông bà có thể mua nhà và đất của vợ chồng bà H được hay không vì ông bà không rành về thủ tục mua nhà và đất đang thế chấp ở Ngân hàng; ngoài ra ông bà còn nhờ Ngân hàng giúp đỡ cho ông bà vay 400.000.000 đồng sau khi vợ chồng bà H sang tên nhà đất cho ông bà thì ông bà mới có thể mua nhà đất của vợ chồng bà H vì lúc đó ông bà không có tiền để chuẩn bị cho việc mua thêm nhà đất.

Sau khi được người cán bộ tín dụng của Ngân hàng là ông Võ Tấn H1 trả lời các câu hỏi trên và được lãnh đạo Ngân hàng hứa sẽ xét duyệt cho vay 400.000.000 đồng thì ông bà đem 383.091.600 đồng cùng vợ chồng bà H vào Ngân hàng trả nợ cho vợ chồng bà H để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, ông bà đưa tiền vào ngân hàng trả và bà H là người ký tên vào Giấy nộp tiền ngày 30/7/2018 của ngân hàng để trả hoàn tất số nợ. Mặc dù trên thực tế bà H, ông D bán nhà đất cho ông bà nhưng lúc làm hợp đồng thì bà H, ông D lại làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì bà H nói nếu làm hợp đồng tặng cho thì tiền thuế đóng cho Nhà nước thấp. Vì tình nghĩa, thấy bà H, ông D đang gặp khó khăn về tiền bạc nên ông bà cũng đồng ý để bà H, ông D làm hợp đồng tặng cho chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Hơn nữa, vào lúc đó, ông bà chỉ nghĩ đơn giản là vợ chồng bà H và vợ chồng ông bà là chỗ chị em ruột nên tin tưởng. Sau khi ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 474, tờ bản dồ số 21 nêu trên thì ông bà thế chấp thửa đất số 474 vay của Ngân hàng 140.000.000 đồng và ông bà thế chấp thửa 473, tờ bản đồ 21 (thửa đất khác của ông bà) để vay 260.000.000 đồng để trả số nợ 383.091.600 đồng. Đúng ra ông bà không có dư tiền để mua nhà đất của bà H, ông D nhưng bà H, ông D nói nếu ông bà mua đất của vợ chồng bà H thì ông bà mới cho vợ chồng bà H, ông D ở nhờ thêm một thời gian, chứ nếu người khác mua đất thì vợ chồng bà H, ông D không còn chỗ để ở. Ông bà có thỏa thuận bằng lời nói là cho vợ chồng bà H ở lại trên đất thêm một thời gian khoảng 06 tháng, nhưng bà H năn nỉ xin ở thêm thời gian nên cuối cùng là cho ở đến hơn 02 năm mà bà H, ông D không dọn đi. Ông bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất; hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ nhưng có các người làm chứng xác nhận, nguyên đơn đã nộp cho Tòa án giấy xác nhận của những người làm chứng này.

Giá ông bà nhận chuyển nhượng phần đất và nhà của bị đơn tổng cộng là 500.000.000 đồng, ông bà đưa 383.091.600 đồng (làm tròn 383.092.000 đồng) để trả nợ ngân hàng, 16.908.000 đồng trả nợ lặt vặt bên ngoài, còn 100.000.000 đồng là bà H trừ vào phần tiền mà trước đó bà H mượn của ông bà 230.000.000 đồng,

hiện nay bà H còn thiếu ông bà 130.000.000 đồng. Đối với số tiền này thì ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Hiện nay, vợ chồng bà H được tặng ngôi nhà tình thương, ngôi nhà đã hoàn tất, vợ chồng bà H có nơi ở khác. Thủ tục để được cấp nhà tình thương là UBND thị trấn đã đi xác minh, xác nhận là ông D, bà H đã bán nhà và đất cho ông bà nên ông D, bà H không còn nhà để ở, từ đó UBND thị trấn mới đồng ý cấp nhà tình thương cho ông D, bà H.

Vì vậy, ông bà yêu cầu ông D, bà H và chị D1 phải tiếp tục thực hiện hợp dồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2018 (mà thực tế đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giao cho ông bà phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21 và ngôi nhà trên đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 22/12/2020 nguyên đơn đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Huỳnh Quan D và Nguyễn Thị Kim H cùng trình bày:

Năm 2010, bà H, ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 21, diện tích 438,4 m^2 đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi nhận chuyển nhượng và thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định, năm 2017, ông D bị bệnh nặng, do không có tiền trị bệnh nên bà H, ông D thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 474, tờ bản đồ số 21 tại Ngân hàng S phòng giao dịch huyện C, tỉnh Bến Tre để vay số tiền là 400.000.000 đồng. Theo hợp đồng tín dụng giữa bà H, ông D với Ngân hàng S, mỗi tháng ông bà trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng số tiền là 6.000.000 đồng. Do kinh tế khó khăn, bà H, ông D chỉ trả được cho Ngân hàng 05 tháng thì không có khả năng trả nợ tiếp. Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim M1 là em ruột của bà H nói là bà sẽ nhận cầm cố thửa đất 474, để bà H, ông D có tiền trả nợ Ngân hàng. Ngày 30/7/2018, bà H, ông D cùng vợ chồng bà M1 đến Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền là 383.091.600 đồng (trước đây vợ chồng bà H nhớ nhầm nên trình bày là vay 300.000.000 đồng và trả 300.000.000 đồng). Sau khi hoàn tất các thủ tục trả nợ cho Ngân hàng, bà M1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông D. Ngày 30/7/2018, bà M1 kêu vợ chồng bà H đến Ủy ban nhân dân thị trấn C để ký Giấy nhận nợ tiền của bà M1. Bà H, ông D ký vào văn bản đã được vợ chồng bà M1 soạn sẵn mà không hay biết văn bản này là Họp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất thửa 474, tờ bản đồ số 21, diện tích 438,4 m^2 cho vợ chồng bà M1.

Việc vợ chồng bà M1 thế chấp phần đất 474 để vay tiền của Ngân hàng S thì bà H, ông D lúc này là người sinh sống trên đất nhưng hoàn toàn không biết gì.

Còn về việc vợ chồng bà M1 cho rằng bà H, ông D vay của vợ chồng bà M1 số tiền 230.000.000 đồng là không có.

Đối với việc vợ chồng bà H được tặng ngôi nhà tình thương, ngôi nhà này đã hoàn tất và đã có quyết định giao ngôi nhà này cho ông bà là đúng, nhưng trước giờ vợ chồng bà H không có ở trên ngôi nhà này, chỉ sinh sống trên ngôi nhà thuộc thửa 474.

Nay bà H, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H, ông D yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với vợ chồng bà M1 lập vào ngày 30/7/2018, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 474 cho vợ chồng bà H đứng tên; vợ chồng bà H đồng ý trả cho vợ chồng bà M1 số tiền mà bà M1 đã cho bà H vay để trả ngân hàng là 383.091.600 đồng, đồng thời đồng ý trả lãi theo quy định là 20%/năm đối với số tiền 383.091.600 đồng tính từ ngày 30/7/2018 đến khi giải quyết xong vụ án (nếu nguyên đơn có yêu cầu tính lãi).

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 22/12/2020 bị đơn đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thúy D1 trình bày:

Bà D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngôi nhà trên thửa 474 có 1/3 là công sức của Bà D1 đóng góp vào, ngôi nhà này đã xây dựng cách nay trên 10 năm nhưng sau đó có sửa lại nhiều lần, Bà D1 có đưa tiền cho ông D, bà H để sửa nhà nên có 1/3 giá trị ngôi nhà là của Bà D1. Việc Bà D1 đưa tiền cho ông D, bà H sửa nhà thì không có giấy tờ gì.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 22/12/2020 thì đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S trình bày:

Vào ngày 28/8/2018, ông M và bà M1 có ký hợp đồng số LD1824000953 vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch C số tiền 140.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm, lãi suất 12,8%/năm, mục đích vay tiêu dùng, phương thức trả: Nợ gốc chia thành nhiều kỳ trả nợ, mỗi kỳ thanh toán 2.333.000 đồng, lãi tính theo dư nợ giảm dần.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên ông M, bà M1 thực hiện tốt nghĩa vụ thanh toán từ ngày 28/8/2018 đến ngày 31/5/2021.

Hiện tính đến ngày 31/5/2021 thì ông M, bà M1 còn nợ của ngân hàng tiền vốn 70.000.000 đồng, lãi là 710.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu tên là quyền sử dụng đất thửa đất số 474, tờ bản đồ số 21, diện tích 438,4 m^2 đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Khi ngân hàng cho vợ chồng ông M vay tiền thì có xác nhận của chính quyền địa phương là đất không tranh chấp, ngân hàng đến thẩm định thì vợ chồng ông M cũng nói nhà và đất đã hoàn tất thủ tục cho ông bà rồi nên ngân hàng tiến hành đăng ký thế chấp theo quy định.

Do đó ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng LD1824000953 ngày 28/08/2018 với ngân hàng.

- Nếu trong trường hợp yêu cầu của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 không được chấp nhận thì buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 phải thanh toán toàn bộ vốn và lãi khoản vay theo hợp đồng tín dụng LD1824000953 ngày 28/08/2018 cho ngân hàng. Trường hợp ông M và bà M1 không trả tất toán nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1824000953 ngày 29/08/2018 đối với quyền sử dụng đất 438,4 m^2 thuộc thửa đất 474, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thị trấn C theo quy định.

Đại diện Ngân hàng xác định hiện nay vợ chồng ông M, bà M1 vẫn thực hiện tốt hợp đồng, chưa có vi phạm nên Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng đối với vợ chồng ông M, bà M1 trong vụ án này. Nếu sau này vợ chồng ông M, bà M1 vi phạm nghĩa vụ với ngân hàng thì ngân hàng sẽ khởi kiện vụ án độc lập.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 22/12/2020 thì ngân hàng đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2021/DS – ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 đối với ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H, bà Huỳnh Thúy D1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 với ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 30/7/2018 đối với phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre theo quy định. Đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 473;

Nam giáp thửa 562;

Đông giáp thửa 336;

Tây giáp đường.

(Có họa đồ kèm theo).

2. Buộc ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 số tiền 476.506.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 757807 (số vào sổ CS03062) cấp cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 ngày 22/8/2018 đối với phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1824000953 ngày 29/08/2018 đối với quyền sử dụng đất 438,4 m^2 thuộc thửa đất 474, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thị trấn C giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S, chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 là vô hiệu.

Ngân hàng có trách nhiệm giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 757807 (số vào sổ CS03062) cấp cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 ngày 22/8/2018 đối với phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/7/2021, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/6/2021, Ngân hàng TMCP S kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu xem xét Hợp đồng tín dụng số LD1824000953 ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp LD1824000953 ngày 29/8/2018 đối với quyền sử dụng đất 438,2 m^2 thuộc thửa đất 474, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre tiếp tục có hiệu lực. Trường hợp ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 không thực hiện đúng theo hợp đồng tín dụng số LD1824000953 ngày 29/8/2018 thì ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp LD1824000953 ngày 29/8/2018 để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Theo nguyên đơn, ông D và bà H đã được hỗ trợ nhà tình thương nên có điều kiện di dời nhà trả lại nhà và đất cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã mua toàn bộ nhà và đất tranh chấp.

Bị đơn cho rằng không có sự việc mua bán mà chỉ có việc bị đơn cầm cố đất cho nguyên đơn để có tiền trả nợ ngân hàng, hàng tháng bị đơn làm thuê cho nguyên đơn để trả nợ. Nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn yêu cầu trả tiền nhà và phần chênh lệch giá đất theo giá của hội đồng định giá đã định.

Ngân hàng TMCP S yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp LD1824000953 ngày 29/8/2018 đối với quyền sử dụng đất 438,2 m^2 thuộc thửa đất 474, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre có hiệu lực. Nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ngân hàng không yêu cầu xem xét hợp đồng tín dụng LD1824000953 ngày 29/8/2018 do vợ chồng ông M đang thực hiện tốt nghĩa vụ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của vợ chồng ông M là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận; ngân hàng cho vợ chồng ông M vay vốn nhưng không xem xét thẩm định kỹ dẫn đến việc có nhà trên đất nhưng vẫn tiến hành cho vay vốn, như vậy không được xem là người thứ ba ngay tình, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H, theo đó, ngày 30/7/2018, các bên ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 474, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông D và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, nên căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên đủ điều kiện để thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông D, bà H cho rằng khi ký kết hợp đồng tặng cho ông bà không biết đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông bà nghĩ là Giấy nhận tiền nợ nên ký vào hợp đồng đã được vợ chồng ông M soạn sẵn. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của bị đơn, không có chứng cứ chứng minh có dấu hiệu lừa dối, bị đơn là người đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng cũng được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực theo đúng quy định.

[2] Về nội dung hợp đồng:

Nguyên đơn trình bày thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng để trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, các bên đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Mục đích bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là để có tiền trả nợ ngân hàng do nợ bị quá hạn và không có khả năng thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày là chỉ cầm cố đất cho nguyên đơn nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Lời trình bày của các bên đương sự là có mâu thuẫn. Trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng TMCP S cung cấp các biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Quan D về việc xử lý nợ quá hạn của ông bà, theo đó bà H, ông D trình bày cam kết sẽ thanh toán nợ cho ngân hàng, nếu không sẽ bán tài sản hoặc giao tài sản cho ngân hàng để ngân hàng bán thu hồi nợ. Tại Biên bản xác minh đối với ông Trần Minh X là trưởng ấp T, ông X trình bày tại thời điểm ngân hàng tiến hành làm việc với ông D, bà H để xử lý nợ, ông là người đại diện địa phương chứng kiến, ông M vì tình nghĩa gia đình nên đứng ra mua lại nhà đất của ông D để ông D trả nợ ngân hàng. Sau đó, ông D bệnh nặng nên được xem xét cấp nhà tình thương vì nhà của ông D đã bán cho ông M, không còn chỗ ở. Ông D, bà H không có đất để xây nhà tình thương, mẹ bà H có cho bà một phần đất để xây nhà tình thương. Theo hồ sơ cấp nhà tình thương cho ông D, ông D có làm đơn xin hỗ trợ nhà tình thương, ông trình bày hoàn cảnh là không có tiền trả ngân hàng đã hóa giá căn nhà, căn nhà đang ở là tạm bợ nên xin được cấp nhà tình thương. Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định ông D, bà H không có tiền trả nợ ngân hàng nên đã chuyển nhượng căn nhà và đất cho ông M, bà M1. Mặc dù hình thức hợp đồng là hợp đồng tặng cho nhưng bà H thừa nhận có nhận tiền của ông M để

trả nợ ngân hàng, ông M cũng thừa nhận đây là hợp đồng chuyển nhượng nên xác định hợp đồng này là hợp đồng chuyển nhượng. Ông M cho rằng giá của hợp đồng là 500.000.000 đồng, ông đã trả ngân hàng cho ông D số tiền 383.091.600 đồng, 16.908.000 đồng trả nợ bên ngoài, còn 100.000.000 đồng là trừ vào phần tiền mà trước đó bà H mượn của ông bà 230.000.000 đồng, hiện nay bà H còn thiếu ông bà 130.000.000 đồng. Bà H chỉ thừa nhận có nhận của ông M số tiền 383.091.600 đồng, những phần còn lại bà H không thừa nhận có nhận của ông M. Do đó, xác định giá của hợp đồng là 500.000.000 đồng, ông M chỉ giao 383.091.600 đồng, tương ứng với 76,61% đã hoàn thành, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên mặc dù không tuân thủ về hình thức nhưng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên được công nhận hợp đồng, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà và đất cho nguyên đơn.

[3] Do ông M, bà M1 còn 23,39% còn lại của hợp đồng chưa thực hiện nên buộc vợ chồng ông bà tiếp tục thực hiện phần này. Theo biên bản định giá, giá nhà và đất có tổng giá trị 844.256.440 đồng, 23,39% của hợp đồng tương ứng với giá trị hiện tại là 23,39% x 844.256.440 đồng = 197.471.581 đồng, buộc vợ chồng ông M phải có trách nhiệm giao trả cho bị đơn số tiền này, nên kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng S, sửa án sơ thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, ghi nhận ngân hàng không tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông M, bà M1.

[4] Đối với quyền lợi của chị D1: chị D1 cho rằng căn nhà trên đất là có công sức đóng góp của chị 1/3 nhưng nhà không có đăng ký sở hữu, chị D1 là con và cũng không có gì chứng minh công sức nên không có quyền lợi gì đối với căn nhà này.

[5] Về chi phí tố tụng: yêu cầu khởi kiện của ông M, bà M1 được chấp nhận một phần nên chi phí tố tụng mỗi bên chịu ½. Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 đã nộp tạm ứng toàn bộ với số tiền 3.947.000 đồng nên buộc ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 số tiền 1.973.500 đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng. Ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H được miễn án phí.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị Kim M1, ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí, kháng cáo được chấp nhận nên Ngân hàng S không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim M1, ông Nguyễn Văn M. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS – ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 129, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 đối với ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H, bà Huỳnh Thúy D1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

Công nhận hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 với ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 30/7/2018 đối với phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ giao phần đất có diện tích 438,4 m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim M1. (Có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 197.471.581 đồng (một trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi mốt đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hộ gia đình ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận Ngân hàng TMCP S không yêu cầu xem xét hợp đồng tín dụng LD1824000953 ngày 29/8/2018 đối với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1824000953 ngày 29/08/2018 đối với quyền sử dụng đất 438,4 m^2 thuộc thửa đất 474, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thị trấn C giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S, chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 tiếp tục có hiệu lực.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001775 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H được miễn án phí.

5. Về chi phí tố tụng: 3.947.000 đồng. Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 đã nộp tạm ứng toàn bộ nên buộc ông Huỳnh Quan D và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 số tiền 1.973.500 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng)

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim M1 không phải chịu. Hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp cho ông M, bà M1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008703 ngày 05/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu. Hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008705 ngày 05/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng