TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 46/2023/DSPT
Ngày: 22/02/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Hoài Bình**

Bà **Trương Thị Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 21& 22 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** Ông **Lê Văn Ú**, sinh năm 1945.

Bà **Chung Thị L**, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Số D, Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: 1. Bà **Lê Ngân K**, sinh năm 1995 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A ấp L xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà **Nguyễn Thị Bảo T**, sinh năm 2000 (Có mặt).

Địa chỉ: B đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022)

Bị đơn: Bà **Lê Mỹ T1**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Thị Thiên N**, sinh năm 1998. (Có mặt)

Địa chỉ: A ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án Dân sự quận Cái Răng. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường Số F, khu dân cư N, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Thành N1**, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Võ Thanh T2**, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1981. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 21.9.2020).

4. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Thị Thiên N**, sinh năm 1998. (Có mặt)

Địa chỉ: A ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2022)

5. Bà **Lê Thị Mộng T3**, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Danh Lý K1**, sinh năm 1996. (Có mặt)

Địa chỉ: 2 N, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2022.)

6. Bà **Tô Thị B**, sinh năm 1938.

Ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn N2**, sinh năm 1941.(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền 07/3/2022).

7. **Văn phòng C1.** (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số T- 6 T, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

Ngân hàng TMCP Đ1 Chi nhánh T8.

Địa chỉ: Số E P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền là ông **Nguyễn Công T4 –** Cán bộ tín dụng. (Có mặt)

Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021.

***Người kháng cáo**: Các nguyên đơn là ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lâm Văn K2 trình bày:***

Vợ chồng ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L có khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân gồm 6 phần đất:

1. Thửa đất số 2096; tờ bản đồ số 05; loại đất LUA; 1.200m^2.

2. Thửa đất 316; tờ bản đồ số 05; loại đất ở và trồng cây lâu năm; diện tích 3.115,9m^2 loại đất ở và trồng cây lâu năm.

3. Thửa đất số 310; tờ bản đồ số 05; diện tích 889,2m^2: loại đất trồng cây lâu năm.

4. Thửa đất số 315; tờ bản đồ số 05; diện tích 4.909,8m^2; loại đất trồng cây lâu năm.

5. Thửa đất số 2349; tờ bản đồ số 05; diện tích 2.138,7m^2; loại đất trồng cây lâu năm.

6. Thửa đất 2348; tờ bản đồ 05; diện tích 150m^2; loại đất trồng cây lâu năm&ở đô thị.

Tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Các phần đất này đã được UBND quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 2010, bà Mỹ T1 nói dối vợ chồng ông Ú, bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chuyển tên quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Ú bà L sang cho bà Mỹ T1. Cụ thể:

Ngày 27/05/2010, hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 09 đối với thửa đất số 315; 316 (nay là thửa 2349 và thửa 2348), tờ bản đồ số 05, diện tích 2,288,7m^2 loại đất ODT và trồng cây lâu năm. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số vào sổ CH00101 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 15/06/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00100 do UBND quận C cấp cho bà Mỹ T1 ngày 15/06/2010. Hai thửa đất tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP ..

Ngày 07/10/2010, hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 344 ngày 07/10/2010 đối với thửa đất số 31; tờ bản đồ số 05, diện tích 4.909,8m^2; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01185 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/02/2014.

Ngày 07/10/2020, hai bên lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 343 đối với thửa đất số 316; tờ bản đồ số 05; diện tích 3.115,9m^2 ; loại đất ODT diện tích 174,0m^2 và trồng cây lâu năm diện tích 2.941,9m^2, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01184 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/02/2014.

Ngày 07/10/2010, hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 342 đối với thửa đất số 310; tờ bản đồ số 05; diện tích 889,2m^2; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01183 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/02/2014.

Ngày 07/10/2010, hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341 đối với thửa đất số 2097; tờ bản đồ số 05; diện tích 1.200m^2; loại đất LUA, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số H00006 do UBND quận C cấp chỉnh lý cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/20/2010.

Sau khi làm thủ tục chuyển tên, bà Mỹ T1 đem các quyền sử dụng đất này thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T9 với tổng số tiền 2.400.000.000đồng (Hai tỉ bốn trăm triệu đồng) vào ngày 15/06/2017. Việc thế chấp này vợ chồng ông Ú, bà L không hề hay biết.

Vợ chồng ông Ú bà L có 3 người con là Lê Mỹ T1; Lê Thị Mộng T3 và Lê Minh T5 (chết năm 2000). Bà Lê Mỹ T1 lập gia đình và ở chung với vợ chồng ông Ú, bà L. Do làm ăn thất bại, thiếu nợ nhiều người nhưng không có khả năng thanh toán, ngày 28/11/2019, Chi cục thi hành án Dân sự quận Cái Răng ra Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS tiến hành cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất gồm 6 thửa đất là 2096 316, 310, 315; 2349, 2348 và căn nhà gắn liền với đất để thi hành án cho bà Võ Thanh T2 theo quyết định số 25 ngày 30/07/2013 của TAND quận Cái Răng và thi hành án cho ông Nguyễn Thành N1 theo Quyết định số 18 ngày 10/06/2019 của TAND quận Cái Răng. Việc kê biên này ông Ú, bà L không đồng ý và có đơn khiếu nại.

Nay, ông Ú, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 09 ngày 27/05/2010 giữa ông Ú bà L với bà Lê Mỹ T1 đối với thửa đất số 315; 316 (nay là thửa 2349 và thửa 2348); tờ bản đồ số 05, diện tích 2.288,7m^2; loại đất ODT và trồng cây lâu năm. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00101 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 15/06/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00100 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 15/06/2010. Đất tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ú, bà L đối với 02 thửa đất này. Lý do hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lê Mỹ T1 là do hợp đồng giả cách và nhầm lẫn.

2. Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 344 ngày 07/10/2010 giữa ông Ú, bà L với bà Lê Mỹ T1 đối với thửa đất số 31; tờ bản đồ số 05; diện tích 4.909,8m^2; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CHO1185 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/02/2014. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà L đối với thửa đất này. Lý do hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lê Mỹ T1 là do hợp đồng giả cách và nhầm lẫn.

3. Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 343 ngày 07/10/2010 giữa ông Ú, bà L với bà Lê Mỹ T1 đối với thửa đất số 316; tờ bản đồ số 05; diện tích 3,115,9m^2; loại đất ODT diện tích 174,0m^2 và trồng cây lâu năm diện tích 2.941,9m^2, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH0118 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/02/2014. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà L đối với thửa đất này. Lý do hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lê Mỹ T1 là do hợp đồng giả cách và nhầm lẫn.

4. Hủy toàn bộ Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 05, diện tích 889,2m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH01183 do UBND quận C cấp cho bà Lê Mỹ T1 đối với thửa đất này. Lý do hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lê Mỹ T1 là do hợp đồng giả cách và nhầm lẫn.

5. Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341 ngày 07/10/2010 giữa ông Ú và bà L với bà Lê Mỹ T1 đối với thửa đất số 2097; tờ bản đồ số 05; diện tích 1.200m^2; loại đất LUA, tọa lạc khu vực P, phường P, quận C, TP .. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00006 do UBND quận C cấp chỉnh lý cho bà Lê Mỹ T1 ngày 17/20/2010. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú

bà L đối với thửa đất này. Lý do hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lê Mỹ T1 là do hợp đồng giả cách và nhầm lẫn.

6. Ông Ú, bà L đồng ý cùng bà Lê Mỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng ngày 15/06/2017 giữa bà Lê Mỹ T1 với Ngân hàng TMCP Đ1 Chi nhánh T8 với số tiền nợ gốc là 2.400.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh trong quá trình vay vốn.

7. Ông Ú, bà L không đồng ý việc kê biên 6 thửa đất này của Chi cục Thi hành án quận Cái Răng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà Lê Mỹ T1.

* ***Bị đơn không có bản khai và không đến Tòa án theo triệu tập***.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - đại diện của Ngân hàng TMCP Đ1 (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:***

Ngày 15/06/2017, Ngân hàng có ký kết với bà Lê Mỹ T1 hợp đồng tín dụng (sau đây viết tắt là HĐTD) số 0115/2017/8500354/HĐTD, số tiền vay: 2.400.000.000đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động nuôi cá tra; Thời gian vay: 9 tháng; Lãi suất vay: 9,5%/năm, cố định theo thời hạn của hợp đồng; Ngày giải ngân: 16/06/2017; Ngày đáo hạn: 16/03/2018; Ngày trả lãi: 28 hàng tháng;

Cùng ngày, Ngân hàng có ký kết với bà Mỹ T1 và ông H1 hợp đồng thế chấp bất động sản số 0159/2017/8500354/HĐBĐ, chi tiết về tài sản thế chấp như sau:

1. Quyền sử dụng đất H00006 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 20/12/2004, thửa đất số: 2097, tờ bản đồ số: 05. Tại Khu V, phường T, quận C, Tp Cần Thơ. Diện tích: 1.200m^2.

2. Quyền sử dụng H00005 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 20/12/2004, thửa đất số 2096, tờ bản đồ số 05. Diện tích: 1.200m^2.

3. Quyền sử dụng đất CH01184 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, cụ T6 đất số: 316, tờ bản đồ số 5, diện tích: 3.115,9m^2.

4. Quyền sử dụng đất CH01185 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, thửa đất số 315, tờ bản đồ số 5. Diện tích: 4.909,8m^2.

5. Quyền sử dụng đất CH01183 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, thửa đất số: 310; Tờ bản đồ số 5. Diện tích: 889,2m^2.

6. Quyền sử dụng đất CH00100 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 15/06/2010, thửa đất số 2348; Tờ bản đồ số 5. Diện tích: 150m^2.

7. Quyền sử dụng đất CH00101 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 15/06/2010, thửa đất số 2349, tờ bản đồ số 5, diện tích: 2.138,7m^2.

Các thửa đất trên đều tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận C, Tp Cần Thơ

Theo Biên bản định giá ngày 15/06/2017 thì giá trị tài sản thế chấp là 3.028.820.000đồng; Giá trị cho vay: 2.400.000.000đồng; Hiện tại, dư nợ vay theo tạm tính hết đến ngày 20/06/2021 như sau: Dư nợ gốc: 2.400.000.000đồng; Lãi trong hạn 755.210.959đồng; Lãi quá hạn: 372.608.219đồng; Tổng cộng: 3.527.819.178đồng; Tổng nợ lãi đã trả: 160.536.986đồng.

Ngày 10/12/2019: Ngân hàng đã bàn giao 7 giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng để thi hành án;

Ngày 11/12/2019: Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đã kê biên các tài sản này; Do các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Mỹ T1 là hợp pháp, các tài sản trên đã được thế chấp hợp pháp cho ngân hàng. Do đó, ngân hàng yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Mỹ T1 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

Ngày 18/12/2020 Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn bà Mỹ T1 và ông H1 phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2020 là 3.679.610.959đồng (Trong đó, nợ gốc là 2.400.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 856.405.480đồng, lãi quá hạn là 423.205.479đồng) theo hợp đồng tín dụng. Ngoài ra, bị đơn M và H1 còn có nghĩa vụ trả thêm tiền lãi phát sinh từ ngày 30/11/2020 cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp bị đơn M và H1 không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà Mỹ T1 và ông H1 phải chịu toàn bộ chi phí khởi kiện, thi hành án và các chi phí khác phát sinh trong thời gian xét xử và thi hành án.

**** Đại diện ủy quyền của bà Võ Thanh T2 trình bày ý kiến:*** Bà Mỹ T1 và ông H1 phải trả cho bà Võ Thanh T2 số tiền là 840.000.000đồng theo Quyết định số 25/2019/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019 về việc công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự.

Sau khi nhận được quyết định, ngày 04 tháng 8 năm 2019, bà T2 có đến nhà bà Mỹ T1, Ông Ú và bà L để yêu cầu T1 tự nguyện thi hành bản án. Lúc này, bà T2 gặp được bà T1 và có cả bà L, thì bà Mỹ Tiên t thái độ thách thức rằng "Bà đang kêu bán 07 miếng đất (07 thửa đất: thửa đất số 315, 316 (nay là thửa 2349, 2348), thửa đất số 31, 343, 316, 310, 2097) với giá 8 tỷ đồng, bà T2 cứ việc yêu cầu thi hành án, để thi hành án làm việc". Rõ ràng, bà Mỹ T1 đã có tình trốn tránh, không muốn thực hiện việc trả nợ cho bà T2 theo Quyết định số 25/2019. Do vậy, ngày 06 tháng 8 năm 2019, bà T2 đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi Cục thi hành án Quận Cái Răng và cung cấp thông tin về tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T1 để cưỡng chế thi hành. Chi cục thi hành án Quận C thông báo về việc cưỡng chế đến khi đi kê biên tài sản thi hành án ngày 11/12/2019 thì ông Ú mới đứng ra ngăn cản không cho thi hành án.

Ngoài ra, trước khi vay mượn nợ của bà T2, bà T1 còn cung cấp 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và hợp đồng vay thế chấp với Ngân hàng vay 2,4 tỷ đồng để chứng minh rằng bà T1 còn tài sản đủ khả năng hoàn trả nợ cho bà T2. Nhận thấy, việc tặng cho quyền sử dụng đất (07 thửa đất: thửa đất số 315, 316 (nay là: thửa 2349, 2348), thửa đất số 31, 343, 316, 310, 2097) phải theo một quy trình chuẩn của pháp luật và được sự kiểm soát, giám sát và thực hiện chặt chẽ của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, các bên không thể tự ý cho rằng có nhầm lẫn là được. Nếu khi ký hợp đồng tặng cho mà các bên có mục đích khác ngoài mục đích tặng cho trước cơ quan có thẩm quyền là thể hiện sự không tôn trọng pháp luật, coi thường cơ quan có thẩm quyền có liên quan. Do vậy, yêu cầu Toà án xem xét và giải quyết vụ kiện trên cơ sở chứng cứ hợp pháp và cơ sở pháp lý chặt chẽ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đặc biệt là người có nghĩa vụ và quyền lợi có liên quan như bà T2, tránh tình trạng cố tình trì hoãn và tránh việc thực hiện thi hành án. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú và bà L.

**** Ông Nguyễn Thành N1 có văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án như sau***: Từ năm 2017 đến năm 2018 ông có cho bà Mỹ T1 mượn tiền nhiều lần để kinh doanh xăng dầu và mua đất mở cây xăng. Ông có đòi nhiều lần nhưng bà không trả. Sau đó, ông khởi kiện bà Mỹ T1 tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng và được Tòa án xét xử buộc bà Mỹ T1 phải trả cho ông số tiền 1.250.000.000đồng. Sau đó, ông có đơn yêu cầu và được Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng tiến hành thủ tục thi hành án tại Quyết định số 636/QĐ-CCTHADS ngày 18/6/2019. Qua kiểm tra, được biết bà Mỹ T1 là chủ sử dụng các thửa đất tại phường T, quận C và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Đ1 Chi nhánh T9. Qua bàn bạc, phía Ngân hàng thống nhất để Chi cục Thi hành án dân sự quận C kê biên các thửa đất để phát mãi.

Hiện nay, đang thực hiện đến giai đoạn niêm yết tứ cận tại phường chuẩn bị cho việc định giá tài sản. Ông N1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với việc công nhận quyền sử dụng các thửa đất đã nêu trong Thông báo số 488/2020/TB-TA ngày 28/7/2020. Tiếp tục kê biên các thửa đất để phát mãi và trả đủ tiền cho ông theo Quyết định thi hành án số 636/ QĐ-CCTHADS ngày 18/6/2019.

**** Bà Tô Thị B có văn bản trình bày ý kiến:*** Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông Ú và bà Mỹ T1 cố tình kéo dài thời gian thi hành án đối với khoản nợ của bà T1.

**** Đại diện Văn phòng C1 có văn bản trình bày ý kiến:*** Trong quá trình thực hiện giao kết 05 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ghi trong nội dung thông báo, các bên trong hợp đồng đã được giải thích, đã hiểu rõ và đã ký vào hợp đồng

trước mặt Công chứng viên. Như vậy, việc giao kết và công chứng hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, hợp đồng có hiệu lực và chỉ có thể hủy theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L về yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 27/5/2010, đối với thửa đất số 315, 316, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.288,7m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00071 và CH00072 đứng tên ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.909,8m^2 đất CLN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00071 hộ đứng tên ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.115,9m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00072 đứng tên hộ ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 2097 tờ bản đồ số 05, diện tích 1.200m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00006 đứng tên ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 05, diện tích 889,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00099 đứng tên ông Lê Văn Ú.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín dụng 0115/2017/8500354/HĐTD ngày 15/6/2017 của Ngân hàng TMCP Đ1. Bà Lê Mỹ T1 và ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ2 tổng số tiền tính đến ngày 29/11/2021 là 3.679.610.959đồng (Trong đó nợ gốc là 2.400.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 856.405.480đồng, lãi quá hạn là 423.205.479đồng). Ngoài ra, bà T1 và ông H1 còn phải chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong.

Trường hợp bà T1 và ông H1 không trả nợ hoặc trả không hết số nợ thì Ngân hàng TMCP Đ2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất H00006 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 20/12/2004, thửa đất số: 2097, tờ bản đồ số: 05.

2. Quyền sử dụng H00005 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 20/12/2004, thửa đất số 2096, tờ bản đồ số 05. Diện tích:

3. Quyền sử dụng đất CH01184 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, cụ T6 đất số: 316, tờ bản đồ số 5.

4. Quyền sử dụng đất CH01185 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, thửa đất số 315, tờ bản đồ số 5.

5. Quyền sử dụng đất CH01183 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, thửa đất số: 310; Tờ bản đồ số 5.

6. Quyền sử dụng đất CH00100 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 15/06/2010, thửa đất số 2348; Tờ bản đồ số 5.

7. Quyền sử dụng đất CH00101 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 15/06/2010, thửa đất số 2349, tờ bản đồ số 5.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 13 tháng 12 năm 2021, các nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày *12/7/2022:* Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan có yêu cầu đo đạc định giá lại toàn bộ thửa đất tranh chấp.

Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận hoãn phiên tòa và thực hiện việc đo đạc kiểm tra lại toàn bộ hiện trạng phần đất tranh chấp.

Theo Biên bản đo đạc định giá ngày 26/7/2022 do Tòa án nhân dân thành lập Hội đồng đo đạc và định giá. Kết quả như sau:

Trên phần đất có các loại cây trồng và vật kiến trúc như sau:

1. Cây trồng:

1.1 Mít 768 cây loại A x 1.075.000đ = 825.600.000 đồng.

14 cây loại B x 837.000đ = 1.1718.000 đồng.

85 câu loại C x 374.000đ = 31.790.000 đồng.

1.2 Dừa: 18 cây loại A x 865.000đ = 15.570.000 đồng.

299 cây loại B x 695.000đ = 207.805.000 đồng.

85 cây loại C x 475.000đ = 1.900.000 đồng.

1.3 Cóc: 162 cây loại A x 1.011.000đ = 163.782.000 đồng.

; 02 cây loại B x 795.000đ = 1.590.000 đồng.

1.4 Mận: 07 cây loại A x 503.000đ = 3.521.000 đồng.

1.5 Xoài: 03 cây loại A x 1.753.000đ = 5.259.000 đồng.

59 cây loại B x 1.315.000đ = 77.585.000 đồng.

1.6 Sầu Riêng: 01 cây loại A x 4.133.000đ = 4.133.000 đồng.

1.7 Bưởi: 500 cây loại A x 1.957.000đ = 978.500.000 đồng.

1.8 Cam Xoàn: 02 cây loại A x 852.000đ = 1.704.000 đồng.

1.9 Tre: 140 cây loại A x 55.000đ = 7.700.000 đồng.

82 cây loại B x 40.000đ = 3.280.000 đồng.

71 cây loại C x 10.000đ = 710.000 đồng.

1.10 Vú sữa: 02 cây loại A x 2.798.000đ = 5.596.000 đồng.

1.11 Nhãn: 03 cây loại A x 1.898.000đ = 5.694.000 đồng.

Tổng giá trị cây trồng trên đất là 2.359.890.000 đồng.

2. Phần nhà chính:

2.1 Nhà trệt, khung cột bêtông cốt thép, tường xây gạch, mái tole, trần nhựa, nền gạch men. Diện tích xây dựng 199,95m^2, chất lượng còn lại 55% thành tiền 390.914.700 đồng.

2.2 Trần nhựa thành tiền: 9.405.000 đồng.

2.3 Phần mái che tole nền gạch men phía sau: 10.997.910 đồng.

2.4 Phần mái che tole nền láng vửa xi măng phía sau: 3.317.400 đồng.

2.5 Phần mái che tole nền gạch xi măng phía trước: 17.272.710 đồng.

2.6 Phần tường, cổng rào phía trước: 16.103.070 đồng.

2.7 Phần nhà vệ sinh: 2.835.000 đồng.

3. Quyền sử dụng đất:

- Đất được định giá theo quy định:

Đất ở còn lại vị trí 1 là 750.000đ/m^2

Đất cây lâu năm là 160.000đ/m^2

Đất lúa là 140.000đ/ m^2.

- Đất giao dịch ngoài thị trường lân cận gần vị trí có đất tranh chấp:

+ Trong thâm hậu 50m.

Đất ở còn lại vị trí 1 là 4.500.000đ/m^2

Đất cây lâu năm là 1.870.000đ/m^2

Đất lúa là 1.850.000đ/ m^2.

+ Sau thâm hậu 50m.

Đất ở còn lại vị trí 1 là 2.000.000đ/m^2

Đất cây lâu năm là 720.000đ/m^2

Đất lúa là 700.000đ/ m^2.

4. Qua xem xét hiện trạng đất có 03 khu mộ:

Khu I: có 03 ngôi mộ;

Khu II (vị trí A): có 8 ngôi mộ có mái che liền nhau;

Khu III: có 3 ngôi mộ cổ nhỏ.

Ngoài ra, nguyên đơn có yêu cầu định giá thị trường đối với toàn bộ các thửa đất: Theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T10 giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tháng 8/2022 là 27.777.700.000đ**,** cụ thể như sau*:*

1. Quyền sử dụng thửa số 316;

Đất ở: diện tích 174 m^2 = 1.354.068.000đ

Đất cây lâu năm (Viết tắt CLN) có diện tích 2.941,9m^2 = 7.454.774.600đ

2. Quyền sử dụng thửa số 2348

Đất ở: diện tích 63 m^2 = 490.266.000 đồng.

Đất CLN: diện tích 87m^2 = 220.458.000 đồng.

3. Quyền sử dụng thửa số 310

Đất CLN: diện tích 889,20m^2 = 2.253.232.800 đồng.

4. Quyền sử dụng thửa số 2097

Đất LUA: diện tích 1.200 m^2 = 2.013.600.000 đồng.

5. Quyền sử dụng thửa số 315

Đất CLN: diện tích 4.909,8m^2 = 9.745.953.000 đồng.

6. Quyền sử dụng thửa số 2349

Đất CLN: diện tích 2.138,7m^2 = 4.245.319.500 đồng.

Thửa đất số 316 , 2348 và 310 đang có mồ mã, nhà mồ , nhà ở và trồng cây ăn trái.

Thửa 2097, 315, 2349: đang trồng cây ăn trái.

Thửa đất 310; 315: Bà Mỹ T1 có chừa làm đường nội bộ

Thửa 316: Bà Mỹ T1 xác định:

Phần (A) chừa làm khu mộ theo yêu cầu của đương sự

Phần (B) phần chuyển nhượng cho ông Lê Thành Đ.

Có phần đất chừa làm đường nội bộ 2 m từ đường giao thông đến khu M.

Thửa 2096 chia làm 4 thửa nhỏ với các vị trí như sau:

(C) và (G) là phần đất Tống Ngọc Gia H2 yêu cầu được sử dụng.

(D): phần đất Tống Ngọc K3 Hân yêu cầu được sử dụng.

(E): phần đất Nguyễn Lê Đăng K4 yêu cầu được sử dụng

(F): phần đất Nguyễn Lê Nhã P yêu cầu được sử dụng.

Thửa 2349: có yêu cầu chừa làm đường nội bộ.

Phía ông H1 có đơn đề nghị triệu tập tham gia tố tụng hai con của *ông* là Nguyễn Lê Nhã P, Nguyễn Lê Đăng K5. Bà Lê Thị Mộng T3 có đơn yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng là Tống Ngọc Khả H3, và Tống Ngọc Gia H2 với lý do trước đây cha mẹ ông bà có cho các người cháu các thửa đất tại vị trí tranh chấp hiện nay theo Sơ đồ trích đo địa chính ngày 22/9/2022 mà các bên đề nghị ghi nhận nên yêu cầu được công nhận sử dụng phần đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/11/2022: Bà Nguyễn Thị Kim H đại diện cho bà Võ Thanh T2 cho rằng "*Văn bản tặng cho"*có người làm chứng không viết cùng một thời điểm nên đề nghị yêu cầu giám định để làm căn cứ giải quyết. HĐXX thống nhất hoãn phiên tòa và thực hiện việc giám định.

Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ có Quyết định trưng cầu giám định số 08/2022 ngày 01/12/2022 gửi đến Phân viện khoa học hình sự Bộ C2 tại thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giám định tuổi mực của Tờ văn bản thỏa thuận đề ngày 27/5/2010 (Bút lục số 604) và Tờ văn bản thỏa thuận đề ngày 07/10/2014 (Bút lục số 603) giữa ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L với bà Lê Mỹ T1.

Đến ngày 12/12/2022: Theo Kết luận giám định số 28/KL – KTHS của Phân viện KTHS tại thành phố Hồ Chí Minh: Qua phân tích, so sánh, đánh giá, tổng hợp các đặc điểm trên tài liệu cần giám định; quá trình giám định có sử dụng các phương tiện nghiệp vụ chuyên dùng hỗ trợ nhưng không xác định được tuổi mực của nội dung văn bản, các chữ ký trên 02 tài liệu cần giám định nên hoàn lại đối tượng giám định.

Tòa án sau khi cho các bên tiếp cận chứng cứ bao gồm Kết quả đo đạc định giá và Kết luận giám định nên đưa ra xét xử, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

**** Ý kiến của đại diện của các nguyên đơn**:* vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, theo đó, yêu cầu Hủy các Hợp đồng tặng cho, các nguyên đơn đồng ý cùng bà Mỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng; buộc Chi cục thi hành án quận Cái Răng đình chỉ việc kê biên 6 thửa đất để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà Mỹ T1. Với lý do cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ, lời khai có trong hồ sơ, gây thiệt hại quyền lợi cho nguyên đơn.Vì đây là đất gốc của ông bà để lại, khi tặng cho đất chỉ là muốn để bà Mỹ T1 đứng tên đất cho các nguyên đơn vì các nguyên đơn đã lớn tuổi, sau khi tặng cho ông Ú và bà L vẫn canh tác sử dụng. Bà Mỹ T1 đã vi phạm điều kiện của Hợp đồng tặng cho không thực hiện việc chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ như đã cam kết.

Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Mỹ T1 là vô hiệu do Ngân hàng khi cho vay không xuống đất để thẩm định để biết được phần đất này ai đang quản

lý sử dụng vì trên đất có nhiều nhà, các phần mồ mả nhưng Ngân hàng không ghi nhận theo Điều 30 Luật đấu giá năm 2012 và Thông tư hướng dẫn của Bộ T11, Vì vậy Ngân hàng có lỗi trong quá trình ký kết hợp đồng, Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình. Mục đích bà Mỹ T1 vay vốn để nuôi cá là hoàn toàn không đúng, trước nay bà T1 chủ yếu kinh doanh xăng dầu. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng là chưa đủ cơ sở pháp lý vững chắc, ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ghi thiếu thông tin tài sản tặng cho mặc dù tài sản của hộ đã có ký tên đầy đủ nhưng thiếu chữ ký từng trang, người được tặng cho đất không làm nghề nông. Do đó, không đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật đất đai. Tòa án sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ toàn diện, khách quan các chứng cứ có trong hồ sơ, sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật. Vì vậy, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, phía đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu đo đạc định giá lại toàn bộ tài sản tranh chấp là vì ở cấp sơ thẩm Tòa án chưa thực hiện việc kiểm tra hiện trạng, trên đất có 3 phần khu mộ với nhiều mộ của gia đình và các tài sản, hoa màu cây trồng trên đất việc tuyên phát mãi tài sản như bản án sơ thẩm sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình nguyên đơn.

Đến giai đoạn phúc thẩm này, các nguyên đơn có 4 yêu cầu như sau:

1. Được giữ ổn định phần nhà chính đã xây dựng ở ổn định từ trước đến nay; ông Ú bà L không còn chỗ ở nào khác. Hơn nữa, ngay trong hợp đồng tặng cho liên quan đến thửa 316 cũng chỉ xác định cho phần đất chứ không ghi nhận có căn nhà trên đất. Nếu ngân hàng không đồng ý thỏa thuận cho giữ nhà thì vẫn đề nghị hủy phần tặng cho căn nhà của ông Ú, bà L với bà Mỹ T1.
2. Giữ lại 3 khu đất có các ngôi Mộ trên đất, mở đường đi vào khu đất mộ;
3. Đề nghị giao các diện tích đất mà ông Ú và bà L đã có định đoạt cho 4 người cháu là Tống Ngọc Gia H2; Tống Ngọc Khả H3; Nguyễn Lê Đăng K5 và Nguyễn Lê Nhã P tại thửa 2096;
4. Giao 1 phần đất có trồng cây để ông Ú và bà L có nguồn thu nhập từ vườn cây để có thể trang trải cuộc sống khi về già vì hiện nay không có nguồn thu nhập nào khác.

Trong trường hợp thương lượng được nguyên đơn đồng ý tập trung các phần mộ vào chung khu đất, đồng ý giao phần đất còn lại để ngân hàng thực hiện việc phát mãi tài sản thi hành án. Phía đất tại vị trí mặt tiền thửa 2347 của chị bà Mỹ

T1 là bà T3 thì đề nghị tạo điều kiện giao luôn để phía ngân hàng thực hiện việc phát mãi, có đại diện bà T3 tham gia phiên tòa phúc thẩm cùng đồng ý.

** **Ý kiến của ông Danh Lý K1 – đại diện cho bà Lê Thị Mộng T3**:* ông đại diện ủy quyền của bà T3 tham gia phiên tòa và đã trực tiếp xin ý kiến của bà T3; vì để ba mẹ bà Mỹ T1 giữ được phần nhà và các phần mộ trên đất, bà T3 đồng ý giao luôn phần đất tại thửa 2347 có diện tích 160m^2 bà T3 đang đứng tên trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để phần mặt tiền từ lộ đi vào trong các phần đất và như vậy Ngân hàng sẽ khi phát mãi để bán đấu giá thu hồi nợ cũng rất thuận lợi.

**** Ý kiến đại diện Ngân hàng***: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và việc đề nghị của đại diện bà T3 và ông yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm. Khi thi hành sẽ thực hiện được việc đo đạc lại, kiểm điếm các cây trồng hoa màu trên đất. Trong phạm vi được ủy quyền ông không có quyền quyết định về việc thỏa thuận như đại diện nguyên đơn và đại diện bà T3 đặt ra, vấn đề cụ thể sẽ được giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

** **Đại diện cho bà Võ Thanh T2 trình bày**:* Đối với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Hợp đồng tặng cho mà các bên đã ký là phù hợp với quy định của pháp luật. Lời khai tại hồ sơ cho thấy khi bà M Tiên đề nghị cho mẹ cắt đất để cho bà làm ăn, thời điểm đó bà T3 đồng thời cũng được cho đất và khi đó không có điều kiện chu cấp hay phụng dưỡng. Nay đại diện các nguyên đơn lại đặt ra điều kiện để đề nghị hủy hợp đồng tặng cho là chưa thuyết phục. Ông Ú và bà L khi nhận được các giấy triệu tập của Tòa án trong quá trình giải quyết trước đây cũng không có ý kiến gì chỉ đến khi thi hành án kê biên tài sản thì bà Mỹ T1, các nguyên đơn nhằm kéo dài thi hành án, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên mới đi tranh chấp kiện thưa nhiều vụ việc để gây khó khăn cho những người được thi hành án. Nay bà đề nghị giữ y bản án sơ thẩm đã tuyên; không chấp nhận việc đình chỉ kê biên thi hành án và buộc bà Mỹ T1 thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

**** Đại diện cho bà Tô Thị B - Ông Nguyễn Văn N2 trình bày:*** Trong việc cho bà Mỹ T1 vay mượn tiền vợ chồng ông đã đưa hết tiền dành dụm cho mượn dù bà Mỹ T1 hứa sẽ trả trong thời gian hai ba tháng nhưng kéo dài đến nay quá lâu. Ông cũng yêu cầu sớm giải quyết thi hành án cho ông.

**** Ông Nguyễn Thành N1***: thống nhất với trình bày của bà H và xác định nguyên đơn và bị đơn khởi kiện tranh chấp để nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, thấy rằng:

Các giao dịch liên quan đến bất động sản phải tuân thủ theo quy định cả nội dung lẫn hình thức. Hơn nữa, việc tặng cho quyền sử dụng đất thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, theo đó hợp đồng đã được các nguyên đơn lập tại Văn phòng C1, thời điểm thực hiện giao dịch tặng cho các bên đều tự nguyện, không có ai áp buộc, đe dọa, các bên đều có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho do bị lừa dối, tuy nhiên, các nguyên đơn không chứng minh cũng như không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc bị lừa dối. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp là do bà Mỹ T1 thế chấp quyền sử dụng đất để vay ngân hàng và cơ quan thi hành án đang kê biên tài sản để thu hồi nợ cho các chủ nợ mà bà Mỹ T1 vay nên các nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho.

Như đã phân tích, Hợp đồng tặng cho QSD đất của nguyên đơn không ràng buộc điều kiện có hiệu lực nên khi sang tên đất xong bà Mỹ T1 thực hiện quyền định đoạt đối với các thửa đất này là phù hợp và đúng quy định. Việc nguyên đơn khởi kiện chỉ làm kéo dài thời gian thi hành án để thu hồi nợ cho các đương sự, gây thiệt hại đến quyền lợi của các chủ nợ. Do các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

Đối với việc thế chấp tài sản của bà Mỹ T1 đối với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ để chấp nhận, việc nguyên đơn cho rằng sẽ ông bà đồng ý cùng bà Mỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng; ngân hàng vẫn giữ yêu cầu bà Mỹ T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nếu không thực hiện thì có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu buộc Chi cục thi hành án quận C đình chỉ việc kê biên 6 thửa đất để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà Mỹ T1 như nguyên đơn nại ra nhưng nguyên đơn không có chứng cứ gì thêm khác so với sơ thẩm nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu sửa án như nguyên đơn kháng cáo.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ Y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn. Tuy nhiên, đề nghị xem xét thêm cho các nguyên đơn về phần lối đi vì trong quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm có đo đạc thấy rằng trên đất có các khu mộ nên đề nghị mở lối đi nhỏ từ đường giao thông nông thôn để đi vào các khu mộ trong giai đoạn thi hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn có tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn, sau khi được cho đất bị đơn đã thế chấp tài sản để vay tiền, nay các nguyên đơn có yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho đất; Ngân hàng có yêu cầu độc lập theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp. Cần thiết phải xác định quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp*" quan hệ được ngành luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 116 Điều 460, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 mới đầy đủ và là phù hợp. Cần nêu lỗi thiếu sót để điều chỉnh và cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: Do các giao dịch tặng cho được thực hiện xong vào năm 2010 tức là trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật nhưng có tranh chấp nên pháp luật được áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thời hiệu được áp dụng theo Bộ luật dân sự năm 2015, án sơ thẩm vận dụng áp dụng là phù hợp

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã được triệu tập, tống đạt, niêm yết hợp lệ cho đến nay đã thực hiện việc ủy quyền và có người đại diện tham gia phiên tòa theo văn bản ủy quyền nên hợp lệ về mặt thủ tục. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục

Thi hành án dân sự quận Cái Răng và Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên áp dụng Tòa án khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm của bà Lê Thị Mộng T3, ông Nguyễn Văn H1 Tòa án có yêu cầu triệu tập tham gia tố tụng thêm ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Lê Nhã P, Nguyễn Lê Đăng K5, Tống Ngọc Gia H2, Tống Ngọc Khả H4 và họ đã có người đại diện được ủy quyền tham gia có mặt tại phiên tòa để là rõ hơn yêu cầu của họ trong giai đoạn phúc thẩm. Riêng về nội dung yêu cầu sẽ được đánh giá trong phần nội dung của nhận định.

[4] Về thủ tục hình thức kháng cáo: Các nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định và thuộc diện miễn tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

[5] Xét nội dung: Các nguyên đơn đều có yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và cùng đề nghị huỷ các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tại phiên toà các nguyên đơn, đại diện cho bà T3 đặt ra các vấn đề yêu cầu thương lượng về lối đi, di dời các phần mộ và xin giữ lại phần nhà và các dãy mộ của gia đình để được thuận lợi cho việc thi hành án sau này; các đương sự đề nghị tham gia tố tụng mới như ông Đ, các con của bà T3, ông H1 đề nghị xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng, các yêu cầu mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm, vì vậy lần lượt nhận định phân tích từng yêu cầu.

[6] Xét kháng cáo của các nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[6.1] Xét về hình thức thì các giao dịch liên quan đến bất động sản phải tuân thủ theo quy định về hình thức, xét các hợp đồng tặng cho đất đã tuân thủ đúng các quy định về hình thức như được lập bằng văn bản, có công chứng và ký tên của các bên và đã đăng ký theo quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[6.2] Xét về nội dung thì đã tuân thủ theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thực hiện giao dịch tặng cho các bên đương sự đều tự nguyện, không có ai bị ép buộc, đe dọa, các bên đều

có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như án sơ thẩm đã phân tích giao dịch tặng cho của nguyên đơn và bị đơn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là chưa có cơ sở để xem xét. Hơn nữa, các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho do bị lừa dối tuy nhiên các nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc bị lừa dối, thời điểm tặng cho bà Mỹ T1, các nguyên đơn cũng có tặng cho đất cho con gái là bà T3, điều này cho thấy việc nguyên đơn tặng cho đất cho các con của mình là hoàn toàn toàn tự nguyện. Thực chất nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp là do bà Mỹ T1 làm ăn thất bại, đất đã thế chấp đất để vay ngân hàng và cơ quan thi hành án đang kê biên tài sản để thu hồi nợ cho các chủ nợ của bà Mỹ T1 nên ông Ú khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho để lấy lại đất.

Đại diện nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện ràng buộc là bà Mỹ T1 phải có nghĩa vụ chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ lúc tuổi già, nhưng các nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ cho vấn đề này nên như đại diện Viện kiểm sát phân tích tại phiên toà, yêu cầu huỷ các hợp đồng tặng cho là chưa có cơ sở để đánh giá hợp đồng tặng cho này là hợp đồng tặng có điều kiện.

[6.3] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng: Hợp đồng tặng cho đất của nguyên đơn không ràng buộc điều kiện có hiệu lực nên khi sang tên đất xong bà Mỹ T1 thực hiện quyền định đoạt đối với các thửa đất này là hợp lệ và đúng quy định. Việc các nguyên đơn khởi kiện chỉ làm kéo dài thời gian thi hành án để thu hồi nợ cho các đương sự, gây thiệt hại đến quyền lợi của các chủ nợ, cụ thể là nguyên đơn luôn vắng mặt, khỏa cửa nhà, không hợp tác để Hội đồng thẩm định sơ thẩm tiến hành đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp. Như đã phân tích, không có căn cứ để hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về hủy hợp đồng tặng cho là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và các bị đơn.

Thấy rằng, đề xét Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo sau khi huỷ hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên như đã phân tích nêu trên cơ sở các nguyên đơn yêu

cầu huỷ hợp đồng tặng cho là không được chấp nhận nên việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp là không có căn cứ đế chấp nhận. Tuy nhiên, cần phân tích thêm để đánh giá phần kháng cáo của nguyên đơn về việc nguyên đơn cho rằng sẽ ông bà đồng ý cùng bà Mỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Qua tranh luận phía ngân hàng không đồng ý và vẫn giữ yêu cầu bà Mỹ T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nếu không thực hiện thì có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với phần này cấp phúc thẩm.

Nhận thấy: Trong quá trình xét xử sơ thẩm, do một bên đương sự không hợp tác trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ nên cấp sơ thẩm chỉ lập các biên bản về mặt thủ tục để xác định không thực hiện được việc kiểm tra tại chỗ không đo đạc cũng như xác định các thửa đất thế chấp bao gồm hiện trạng như thế nào và chính vì vậy Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu xử lý của ngân hàng đối với toàn bộ các thửa đất đã thế chấp.

Đây có một phần lỗi của các nguyên đơn khi không phối hợp cùng Toà án cấp sơ thẩm nhưng nếu bản án được tuyên mà chỉ tuyên chung chung là phát mãi tài sản thế chấp như án sơ thẩm là chưa đầy đủ cơ sở và khó đảm bảo cho việc thi hành án vì thực tế các thửa đất còn có nhà, các phần đất có nhiều ngôi mộ và như vậy chưa đảm bảo về mặt đạo đức và tình người.

Chính vì thế, nếu huỷ án vì lý do không kiểm tra hiện trạng sẽ làm cho vụ việc kéo dài vừa mất thời gian, tiền bạc và công sức của đương sự và giải pháp để tuyên bản án có thể đảm bảo thi hành án, Hội đồng xét xử đã phân tích và vì vậy, các bên đương sự cũng như các bên liên quan thống nhất nộp các chi phí cũng như tạo điều kiện để thực hiện được việc kiểm tra hiện trạng thực tế thửa đất tại giai đoạn phúc thẩm.

Theo biên bản đo đạc và định giá cho thấy trên đất có nhà và các ngôi mộ đã chôn cất trên nhiều thửa đất đang tranh chấp. Và như thế nếu tuyên y án như đại diện Viện kiếm sát, Ngân hàng, bà H1, ông N1 đề nghị sẽ khó khăn trong quá trình thi hành án.

[8] *Xét đối với yêu cầu được giữ lại phần nhà và các dãy mộ thuộc khu I, II và III và mở lối đi vào các khu mộ phát sinh tại giai đoan phúc thẩm*: Thấy rằng:

[8.1] Theo lời khai xác định của các bên thấy rằng khi cho vay cán bộ Ngân hàng không đến hiện trạng để kiểm tra tài sản thế chấp, do vậy, khi trên đất tồn tại phần nhà cũng như các phần Mộ nhưng Ngân hàng cũng không hề ghi nhận trong bất kỳ biên bản nào. Ngân hàng biết trên diện tích thửa 316

ngoài đất, còn căn nhà chưa đăng ký sở hữu nhưng Ngân hàng chỉ định giá đất với tổng giá trị đất mà không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu sử dụng căn nhà trên đất là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[8.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tiến hành xem xét thẩm định xác định: nhà và đất tại các thửa, căn nhà hiện ông Ú và bà L là người thường xuyên đã sinh sống và có đăng ký hộ khẩu tại đây.

[8.3] Như vậy, thực tế, hiện trạng trên thửa đất có căn nhà và các khu mộ khi thế chấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không quyết định rõ xử lý phát mãi toàn bộ tài sản không bao gồm có xử lý phát mãi căn nhà hay không là không đúng, không đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[8.4] Theo quy định tại mục 4 khoản 11 Điều 1 Nghị định số 11/2012 ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung 1 số điều Nghị định 163/2006 (29/12/2006) của Chính P1 về Giao dịch đảm bảo "*Trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo như thỏa thuận. Bên cạnh đó người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua người nhận nhận QSD đất*". Do vậy, thay vì mất thời gian hủy bản án để làm lại xử lý tài sản thế chấp thì theo tinh thần Án lệ số 11 Tòa án đã dành thời gian động viên và khuyến khích các đương sự thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp. Do vậy, cần chấp nhận việc ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L, bà Lê Mỹ T1 được giữ lại phần nhà chính như diện tích đã đo đạc định giá cụ thể căn nhà có diện tích Nhà trệt, khung cột bêtông cốt thép, tường xây gạch, mái tole, trần nhựa, nền gạch men. Diện tích xây dựng 199,95 m^2. Có tính đến việc ổn định lối đi từ đường lộ đến vị trí căn nhà được giữ lại.

Riêng phần mái che tole nền gạch men phía sau; Phần mái che tole nền láng xi măng phía sau; Phần mái che tole nền gạch xi măng phía trước trong quá trình thi hành án để đảm bảo thuận lợi các bên có quyền thoả thuận thu gọn lại để đảm bảo không ảnh hưởng diện tích mặt tiền của toàn bộ thửa đất nhằm đảm bảo việc phát mãi kê biên thi hành hành án.

Riêng phần tường, cổng rào phía trước thống nhất để các nguyên đơn được giữ lại để bảo vệ tài sản của phần nhà. Dành cho chủ sở hữu là ông Ú và bà L cũng như bà Mỹ T1 được giữ lại phần nhà có tính đến việc ổn định lối đi

từ đường lộ đến vị trí căn nhà đang được giữ lại và quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) thêm vị trí xung quanh liền kề nhà và các khu mộ.

[8.5] Các phần đất như đã nêu trên có 3 khu mộ, trong đó cụ thể được bao gồm:

+ Khu 1 và khu 2 bao gồm Dãy 8 ngôi mộ và 02 phần mộ nhỏ trên phần đất tại thửa 316 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01184 do UBND quận C cấp ngày 17/10/2014;

+ Khu III là 2 ngôi mộ trên thửa đất 310 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01185 do UBND quận C cấp ngày 17/10/2014 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/07/2022.

[9] Cấp sơ thẩm chưa giải quyết về việc tuyên xử lý liên quan đến việc xử lý chấp nhận di dời hay giữ lại các ngôi mộ cũng như không đo vẽ lối đi vào trong các khu mộ là chưa phù hợp. Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà đề nghị giữ y án sơ thẩm là chưa thuyết phục, chưa giải quyết được phần nhà và phần mộ được giữ lại và lối đi vào các khu mộ nên vì vậy cần thiết phải sửa lại án sơ thẩm theo đó tuyên rõ:

Theo đó phía các nguyên đơn và gia đình bà Mỹ T1 sau khi được giữ lại phần nhà có tính đến việc ổn định lối đi từ đường lộ đến vị trí căn nhà đang được giữ lại; phần đất có các ngôi mộ tại Khu I và II và được quyền ưu tiên mua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền xung quanh với các ngôi tại Khu I và II như đã nêu trên khi có nhu cầu ở giai đoạn thi hành án theo Án lệ số 11/2017/AL ban hành theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[10] Riêng đối với 02 ngôi mộ nhỏ tại thửa 316, là 3 ngôi mộ cổ nguyên đơn có phương án để di dời vào phần Khu mộ II sẽ đảm bảo thuận lợi cho các bên nên HĐXX thống nhất tuyên buộc các nguyên đơn di dời giao trả đất khi thực hiện kê biên phát mãi tại giai đoạn thi hành án. Có như vậy là đã xem xét thấu tình đạt lý.

[11] Bản án sơ thẩm không nhận định để giải quyết trên đất thế chấp có ngôi mộ là có sai sót cần rút kinh nghiệm và tuyên cho rõ để đảm bảo thi hành án. Nên yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn liên quan đến vấn đề này là có cơ sở để xem xét.

Cần phân tích rõ thêm về vấn đề đại diện bà T3 đồng ý giao đất do bà T3 đứng tên quyền sử dụng đất đảm bảo có mặt tiền liên tiếp thông thoáng để

thuận lợi cho việc phát mãi đất phía sau đại diện Ngân hàng không chấp nhận sự thoả thuận tại phiên toà thì các bên có quyền thương lượng trong giai đoạn thi hành án sau này.

[12] Đối với phần đường đi bên hông nhà từ đường giao thông 6m phía trước từ bên phải nhìn vào chừa phần lối đi có diện tích chiều ngang 2m đi thẳng ra phía sau phần mộ; chiều dài là 89,2 m. Phần diện tích khu mộ 1 tại thửa 316 nguyên đơn yêu cầu chừa làm khu mộ tại Vị trí A có diện tích 858,9m^2 tổng cộng khu mộ II có 8 ngôi mộ có mái che liền nhau; và khu mộ I có 3 ngôi mộ tại thửa đất 310; có mở phần lối đi từ vị trí A đi từ khu mộ II đi thẳng ra khu mộ I có chiều ngang 2m, chiều dài là 20.55m.

Trong quá trình thi hành các bên có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục tách thửa và đăng ký để được cấp giấy chứng nhận theo Bản án của Tòa án như đã phân tích nêu trên.

[13] Xét đối với yêu cầu chia nhỏ 4 thửa đất trên thửa 2096 của các nguyên đơn để giao cho 4 người cháu là Gia H2, Khả H3, Đăng K4 và Nhã P theo Trích đo địa chính mà các nguyên đơn yêu cầu định vị với vị trí cụ thể C D G E F. Thấy rằng; mặc dù các đương sự có yêu cầu tham gia tố tụng và cung cấp Văn bản để chứng minh cho sự thoả thuận phân chia đất. Tuy nhiên, các văn bản này các bên không đặt ra tại giai đoạn sơ thẩm, cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết vấn đề này nên cấp phúc thẩm cũng không đặt ra xem xét vì không nằm trong phạm vi khởi kiện và vượt quá thẩm quyền. Cấp phúc thẩm chỉ xem xét đánh giá đối với những vấn đề mà cấp sơ thẩm đã giải quyết vì vậy, chưa có đủ căn cứ để xem xét đánh giá. Nếu phát sinh tranh chấp và có yêu cầu các bên có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Ngoài ra, đối với cây trồng và công trình trên đất ông Ú và bà L được nhận lại giá trị cần tuyên rõ ở giai đoạn thi hành án

[14] Xét đối với yêu cầu của ông Lê Thành Đ đề nghị công nhận vị trí B mà ông đã chuyển nhượng với ông Ú và L bằng văn bản thoả thuận cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm. Như đã phân tích nêu trên, cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét khi có yêu cầu các bên có quyền tranh chấp trong vụ án khác.

[15] Đối với yêu cầu buộc Chi cục thi hành án quận C đình chỉ việc kê biên 6 thửa đất để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà Mỹ T1 như nguyên đơn nại ra nhưng nguyên đơn không có chứng cứ gì thêm khác so với sơ thẩm, lời trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được xác định rõ trong phần trình bày và yêu cầu thi hành án là có cơ sở nên không có

căn cứ chấp nhận yêu cầu như các nguyên đơn đặt ra.

[16] Từ những phân tích trên cho thấy có cơ sở để xem xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[17] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên có một phần khác với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử có đánh giá lại như đã phân tích trong phần nhận định cụ thể.

[18] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Các nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật, do thuộc diện miễn án phí do người cao tuổi nên áp dụng miễn án phí của cấp sơ thẩm là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí khi buộc trả nợ Ngân hàng là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên các nguyên đơn không phải chịu án phí và thuộc diện miễn án phí do là người cao tuổi nên không đóng tạm ứng án phí.

[19] Về Chi phí giám định tuổi mực: Do phát sinh các Văn bản thoả thuận tại giai đoạn phúc thẩm, liên quan đến yêu cầu và chi phí nên phân tích thêm đối với yêu cầu của bà H1 trong việc đề nghị giám định tuổi mực trong các Văn bản thoả thuận ngày 27/5/2010 và ngày 07/10/2014. Kết luận giám định của P2 Bộ C2 tại Thành phố Hồ Chí Minh số 28 ngày 12/12/2022 không xác định được tuổi mực của nội dung văn bản nên chi phí này phía bà H1 yêu cầu nên bà H1 phải chịu.

Chi phí đo đạc định giá ở cấp phúc thẩm, các nguyên đơn đã nộp tạm ứng, có xem xét chấp nhận ưu tiên mua lại phần đất mộ và giữ căn nhà, lối đi, cổng rào, các dãy mộ Khu I và khu II; đồng thời mở lối đi vào các phần mộ trên đất nên các nguyên đơn phải chịu chi phí này là 9.960.000đồng. Đã dự nộp xong.

Chi phí yêu cầu đinh giá theo giá thị trường: Các nguyên đơn yêu cầu định giá làm căn cứ tham khảo nên các nguyên đơn cũng phải chịu chi phí này, các bên đã dự nộp và thanh toán xong với Công ty T10 nên không đặt ra xem xét lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng 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

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn: Giữ Y 1 phần bản án sơ thẩm và sửa 1 phần bản án sơ thẩm.

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần tuyên như sau:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L về yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 27/5/2010, đối với thửa đất số 315, 316, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.288,7m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00071 và CH00072 đứng tên ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.909,8m^2 đất CLN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00071 hộ đứng tên ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.115,9m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00072 đứng tên hộ ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 2097 tờ bản đồ số 05, diện tích 1.200m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C00006 đứng tên ông Lê Văn Ú.

- Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/10/2014, đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 05, diện tích 889,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00099 đứng tên ông Lê Văn Ú.

1.2 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín dụng 0115/2017/8500354/HĐTD ngày 15/6/2017 của Ngân hàng TMCP Đ1. Bà Lê Mỹ T1 và ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 29/11/2021 là 3.679.610.959đồng (Ba tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng). (Trong đó nợ gốc là 2.400.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 856.405.480đồng, lãi quá hạn là 423.205.479đồng). Ngoài ra, bà Mỹ T1 và ông H1 còn phải chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong.

2 . Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tuyên liên quan đến xử lý tài sản thế chấp cụ thể như sau:

2.1 Chấp nhận việc ông Lê Văn Ú và bà Chung Thị L và bà Lê Mỹ T1 giữ lại phần nhà chính như diện tích xây dựng 199,95m^2 là nhà trệt, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tole, trần nhựa, nền gạch men. Ổn định lối đi từ đường lộ giao thông đến vị trí căn nhà, ổn định phần T7 và C rào phía trước để bảo vệ tài sản của phần nhà tại thửa đất số 316, Tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất CH01184 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014.

2.2 Buộc tháo dỡ phần mái che tole nền gạch men phía sau; phần mái che tole nền láng xi măng phía sau; phần mái che tole nền gạch xi măng phía trước trong quá trình thi hành án đảm bảo thuận lợi không ảnh hưởng diện tích mặt tiền của toàn bộ các thửa đất khi phát mãi kê biên thi hành hành án.

2.3 Chấp nhận yêu cầu giữ lại phần diện tích khu mộ II có 8 ngôi mộ có mái che liền nhau tại thửa 316, Tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất CH01184 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014 và phần diện tích khu I có 03 ngôi mộ tại thửa 310 tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất CH01183 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014 và cho Ông Ú bà L và bà Mỹ T1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xung quanh gắn liền với các ngôi mộ tại Khu I và II như đã nêu trên khi có nhu cầu ở giai đoạn thi hành án theo Án lệ số 11/2017/AL ban hành theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2.4 Buộc các nguyên đơn di dời 03 phần mộ cổ tại thửa 316 Tờ bản đồ số 5 khi thực hiện kê biên phát mãi tại giai đoạn thi hành án vào phần khu mộ II đảm bảo thuận lợi cho các bên thực hiện kê biên phát mãi tại giai đoạn thi hành án.

2.5 Phần lối đi vào 2 khu mộ được xác định như sau:

Đối với phần đường đi bên hông nhà từ đường giao thông 6m từ bên trái nhìn vào chừa phần lối đi có diện tích chiều ngang 2m đi thẳng ra phía sau Khu mộ II: Có chiều dài là 89,2 m. Và phần khu mộ I có 3 ngôi mộ tại thửa đất 310; có mở phần lối đi từ đ từ khu mộ II tại vị trí A đi thẳng ra khu I tại thửa 310 có 03 ngôi có chiều ngang 2m, chiều dài lối đi là 20.55m.

2.6 Sau khi khấu trừ các phần diện tích nhà, lối đi từ đường lộ đến vị trí căn nhà được giữ lại, phần đất xây mộ tại Khu mộ I tại thửa 310 và Khu mộ II tại vị trí A các nguyên đơn và bị đơn được ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất xung quanh liền kề tại Khu mộ I và II và phần lối đi vào các khu mộ như

đã nêu trên. Các bên có quyền thương lượng tại giai đoạn thi hành án.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 133/TTKTTNMT ngày 22/9/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Sở Tài nguyên Môi trường thành phố C).

2.7 Trường hợp bà Mỹ T1 và ông H1 không trả nợ hoặc trả không hết số nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 (sau khi kháu trừ các diện tích như đã nêu trên) các phần đất còn lại Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp như đã nêu trên để thu hồi nợ, tài sản thế chấp, cụ thể bao gồm 7 quyền sử dụng đất như sau:

Quyền sử dụng đất H00006 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 20/12/2004, thửa đất số: 2097, tờ bản đồ số: 05.

Quyền sử dụng H00005 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 20/12/2004, thửa đất số 2096, tờ bản đồ số 05.

Quyền sử dụng đất CH01184 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, cụ T6 đất số: 316, tờ bản đồ số 5.

Quyền sử dụng đất CH01185 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, thửa đất số 315, tờ bản đồ số 5.

Quyền sử dụng đất CH01183 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 17/10/2014, thửa đất số: 310; Tờ bản đồ số 5.

Quyền sử dụng đất CH00100 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 15/06/2010, thửa đất số 2348; Tờ bản đồ số 5.

Quyền sử dụng đất CH00101 do UBND quận C, Tp Cần Thơ cấp ngày 15/06/2010, thửa đất số 2349, tờ bản đồ số 5.

2.8 Đối với cây trồng và công trình trên đất ông Ú và bà L được nhận lại giá trị ở giai đoạn thi hành án.

2.9 Trong quá trình thi hành các bên có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục tách thửa và đăng ký để được cấp giấy chứng nhận theo Bản án của Tòa án như đã nêu trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự.

Bị đơn bà Lê Mỹ T1 và ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 105.592.200đồng (Một trăm lẻ năm triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đ1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 49.132.493đồng (Bốn mươi chín triệu một trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. *Về chi phí tố tụng*: Bị đơn bà Lê Mỹ T1 và ông Nguyễn Văn H1 phải nộp trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 chi phí xem xét thẩm định là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng).

5. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Các nguyên đơn không phải chịu án phí.

6 .*Về Chi phí giám định*: Bà Võ Thanh T2 phải chịu là: 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Đã nộp xong.

7. V*ề chi phí đo đạc định giá tại cấp phúc thẩm:* Các nguyên đơn phải chịu tổng cộng là 9.960.000đồng (Chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng). Các nguyên đơn đã dự nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 22/02/2023).

Trường hợp bản án, quyết định 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q Cái Răng;
- Chi Cục THADSQ Cái Răng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang