

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2019/DS-PT

Ngày 09-5-2019

*“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 LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Phạm Phước Thiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Cụ Phạm Thị A, sinh năm 1927 (đã chết)

Địa chỉ: Số 66 ấp Vĩnh Hòa, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Phạm Thị A:

1.1. Ông Bạch Văn Th, sinh năm 1954 (đã chết ngày 20/3/2019)

Địa chỉ: Số 66 ấp Vĩnh Hòa, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th:

1.1.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1954 (vợ)

1.1.2. Anh Bạch Văn T, sinh năm 1977 (con)

1.1.3. Chị Bạch Thị Thảo Ph, sinh năm 1985 (con)

Cùng địa chỉ: Số 02 Đỗ Văn Giàu, ấp Hòa Bình, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

1.1.4. Chị Bạch Thị Mộng T1, sinh năm 1979 (con)

Địa chỉ: Số 36 hẻm 369 Châu Thị K, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

1.1.5. Chị Bạch Thị Kim T2, sinh năm 1981 (con)

Địa chỉ: Số 50A Nguyễn Cửu V, Phường 4, thành phố T, Long An.

1.2. Bà Bạch Thị B, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp Bình Trị 1, xã Phú Ngãi T, huyện Ch, tỉnh Long An.

1.3. Bà Bạch Thị S, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Hiệp Th, huyện Ch, tỉnh Long An.

1.4. Bà Bạch Thị Th, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp Chánh Hội, xã Tân M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Bà Bạch Thị T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 474/2 đường H, Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T theo ủy quyền: Ông Hà Duy Ý, sinh năm: 1987. *Địa chỉ:* VP1, Châu Thới, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2019).

2. Các bị đơn:

2.1. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1955

2.2. Ông Bạch Văn T, sinh năm 1955 (đã chết)

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Hòa, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị L: Luật sư Trần Thị Mai Hương, Văn phòng Luật sư Trần Mộng Huyền, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

Những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông Bạch Văn T:

2.1.1. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1955;

2.1.2. Chị Bạch Thị D, sinh năm 1983;

2.1.3. Chị Bạch Thị L, sinh năm 1982;

Người đại diện hợp pháp của bà Bạch Thị D và bà Bạch Thị L: Bà Hồ Thị L (Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 01 năm 2018 và ngày 17 tháng 4 năm 2018).

2.1.4. Anh Bạch Văn V, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Hòa, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)

Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phúc Đ - Giám đốc Agribank (Theo Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19 tháng 6 năm 2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1978. Trưởng phòng Kế hoạch – kinh doanh Agribank chi nhánh thành phố T (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019)

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)

Địa chỉ: Tháp BIDV 35 Hàng Vôi quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh D - Giám đốc của BIDV chi nhánh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Th – Phó Giám đốc Phòng Giao dịch T . (Văn bản ủy quyền số 218/UQ.BIDV.LA-QLRR ngày 03/5/2019).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An

Địa chỉ: Số 76 Đường Hùng Vương, Phường 2, thành phố T, Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Tân An theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Nh - Phó chủ tịch (theo văn bản số 1019/UBND-NC ngày 16/5/2017).

3.4. Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ngãi: Ông Lê Văn V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng.

4. *Người kháng cáo:* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Phạm Thị A và bị đơn bà Hồ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 9 năm 2013, nguyên đơn bà Phạm Thị A trình bày: Bà và ông Bạch Văn Th là người được cấp quyền sử dụng các thửa số 631 và 632, tờ bản đồ số 3 và thửa số 17 tờ bản đồ số 4-20, đất tọa lạc tại xã An Vĩnh Ng. Trong quá trình sử dụng đất, bà và ông Th có cho phép ông Bạch Văn T được canh tác trên một phần thửa 631 và hứa sẽ tặng cho ông T quyền sử dụng đối với 6.000m² đất đó. Khi bà và ông Bạch Văn Th đến Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng để làm thủ tục lập di chúc, định đoạt phần tài sản là quyền sử dụng các thửa đất nói trên thì Ủy ban nhân dân xã cho biết ông T và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả ba thửa đất nói trên, thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà L. Bà A và ông Th không ký và cũng không điếm chỉ vào hợp đồng tặng cho

nói trên, toàn bộ hồ sơ là do ông T, bà L đã giả mạo. Do đó, ông Th đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng. Nay ông Thu chết, bà tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà L trả lại phần diện tích đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 4-20, đất tọa lạc tại xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An và 5.000m² đất thuộc thửa số 631, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An; phần diện tích đất thuộc thửa số 632, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An và 6.448m² đất thuộc thửa 631, bà đồng ý cho ông Tư và bà Lệ tiếp tục sử dụng.

Sau khi bà A chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày: Vào năm 2007, ông Bạch Văn Th và bà Phạm Thị A có cho ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L tổng diện tích là 1.553 m² thuộc các thửa 631 (loại đất lúa), 632, tờ bản đồ số 3 và thửa số 17, tờ bản đồ số 4-20 (loại đất thổ), trên thửa số 17 có xây một căn nhà cấp 4, nhà là do ông Th, bà An xây. Việc tặng cho này chỉ bằng lời nói, không có lập thành văn bản nhưng ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L đã giả mạo chữ ký của cha mẹ trong hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 124 ngày 27/4/2007 và số 302 ngày 30/8/2007 để chuyển toàn bộ các phần đất trên thành quyền sử dụng đất của ông T, bà L. Sau đó, vợ chồng ông T đem toàn bộ các phần đất đó thế chấp vay tiền ở Ngân hàng. Vì vậy, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên; yêu cầu bà L và những đồng thừa kế của ông T giao trả lại quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất. Tại phiên tòa ngày 04/7/2017, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Long An đã cấp cho ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L.

Bị đơn bà Hồ Thị L trình bày: Vào năm 2007, cha mẹ chồng bà là ông Th và bà A có cho vợ chồng bà các thửa đất số 631, 632 và 17, tọa lạc tại xã An Vĩnh Ng, thành phố T. Khi cho đất vợ chồng bà và cha mẹ chồng có làm hợp đồng tặng cho đất số 124 ngày 27 tháng 4 năm 2007 và số 302 ngày 30 tháng 8 năm 2007, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng, thành phố T. Vợ chồng bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đứng tên toàn bộ các thửa đất trên. Để có vốn làm ăn, vợ chồng bà đã thế chấp thửa số 17 và thửa số 632 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; thế chấp thửa số 631 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Việt Nam để vay tiền. Việc tặng cho của cha mẹ chồng cho vợ chồng bà hoàn toàn hợp pháp nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Trên thửa số 17 có ngôi nhà cấp 4 do cha mẹ chồng bà xây (bà không nhớ rõ thời gian cụ thể), lúc tặng cho đất thì cho luôn nhà nhưng nhà chưa có giấy tờ nên trong hợp đồng tặng cho chỉ thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, không thể hiện tặng cho quyền sở hữu nhà. Ngôi nhà đó, bà chỉ ở mà không có sửa chữa, nâng cấp. Hiện tại, nhà và đất do phía nguyên đơn quản lý và sử dụng.

Trong đơn phản tố và đơn phản tố bổ sung, bị đơn bà Hồ Thị L yêu cầu ông Bạch Văn Th và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trả cho bà và các con của bà tiền thuê sử dụng đất từ năm 2012 đến năm 2017 với số tiền là 3.099.000 đồng; khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa số 631 hoặc trả 80.000.000 đồng để bà và các con của bà lấp các ao do ông Th đã đào trong quá trình sử dụng thửa 631; tháo dỡ toàn bộ nhà tạm và chuồng trại mà ông Th đã cất trên phần đất 631; di dời thanh long và trụ thanh long trên phần đất thửa 631. Sau đó, bà L đã rút yêu cầu di dời thanh long trên phần đất thuộc thửa số 631, do ông Th xác định thanh long mà ông trồng nằm trên phần đất của ông thuộc thửa số 630. Trường hợp thanh long mà ông trồng thuộc thửa 631, nếu Tòa án xác định phần đất thuộc thửa số 631 thuộc quyền sử dụng của bà L và các con của bà L ông sẽ tự di dời

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bạch Văn T thống nhất với ý kiến của bà Hồ Thị L và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 22 tháng 11 năm 2011, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L đã xác lập hợp đồng vay tài sản, số tiền bà L và ông T vay của Agribank là 230.000.000 đồng, khi vay, ông T và bà L đã thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất số 632 và thửa số 17. Đến nay bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết. Do đó, Agribank khởi kiện, yêu cầu bà L trả số nợ gốc là 230.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng mà bà L và ông T đã ký với Agribank tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Việc thế chấp tài sản giữa bà L, ông T với Ngân hàng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên Agribank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp bà L và các con của bà L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có ý kiến:

Ngày 11 tháng 3 năm 2014, giữa BIDV với ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L đã xác lập hợp đồng vay tài sản, số tiền bà L và ông T vay của BIDV là 300.000.000 đồng, kỳ hạn 60 tháng, ba tháng trả nợ gốc và lãi một lần, lãi suất

là 13%/năm nhưng có thay đổi theo từng thời kỳ khi có thông báo của BIDV. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông T và bà L đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 631, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà L đã trả được tiền nợ gốc là 123.244.699 đồng. Sau đó, ông T và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trả lãi theo định kỳ như cam kết. Do đó, BIDV khởi kiện, yêu cầu bà L và các con của bà trả toàn bộ số nợ gốc là 176.755.301 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đến ngày xét xử sơ thẩm. Việc thế chấp tài sản giữa bà L, ông T với Ngân hàng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên BIDV yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp bà L và các con của bà L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An cho biết: Hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 124 ngày 27 tháng 4 năm 2007 và số 302 ngày 30 tháng 8 năm 2007 đã được Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng thực hiện việc công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Các bên không thống nhất.

Ngày 10/4/2013, cụ Phạm Thị A nộp đơn khởi kiện.

Ngày 04/5/2013, cụ Bạch Văn Th chết.

Ngày 21/10/2013, Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý vụ án.

Ngày 05/6/2014, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông T và bà L.

Ngày 07/4/2015, bà Phạm Thị A chết.

Ngày 28/11/2016, Tòa án nhân dân thành phố T tạm đình chỉ giải quyết vụ án đợi kết quả ủy thác.

Ngày 11/7/2017, các nguyên đơn khởi kiện bổ sung

Ngày 08/8/2017, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông T và bà L.

Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ vào các điều 411, 722, 474, 476 và 478 của Bộ luật Dân sự (năm 2005); Điều 32a, Điều 131 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Tuyên bố phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Bạch Văn Th, bà Phạm Thị A và bên nhận tặng cho là bà Hồ Thị L, ông

Bạch Văn T đối với thửa số 17, tờ bản đồ số 4-20, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 543596 ngày 23 tháng 5 năm 2007 mà Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T, tỉnh Long An đã cấp cho ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L (số vào sổ cấp giấy: H 00667).

Quyền sử dụng 1.181m² đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 4-20, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 55/2015 ngày 11 tháng 12 năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập) là di sản thừa kế chưa chia của ông Bạch Văn Th và bà Phạm Thị A.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với việc tặng cho các thửa đất số 631 và 632, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

Bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V tiếp tục được sử dụng 818m² đất thuộc thửa số 632, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2016 ngày 11 tháng 01 năm 2016 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập).

Ông Bạch Văn Th phải tháo dỡ nhà tạm, chuồng trại trên phần đất thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An và giao trả cho bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V quyền sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa 631 (theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2016 ngày 11 tháng 01 năm 2016 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Buộc bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải trả cho các Ngân hàng trên các khoản tiền như sau:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: 481.385.694 đồng (Bốn trăm tám mươi một triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm chín mươi bốn đồng), gồm tiền nợ gốc: 230.000.000 đồng và tiền lãi: 251.385.694 đồng (lãi trong hạn: 237.206.666 đồng, tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 14.179.028 đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 257.652.166 đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn,

một trăm sáu mươi sáu đồng), gồm tiền nợ gốc: 176.755.301 đồng và tiền lãi: 80.896.865 đồng.

"Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay".

Tiếp tục thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 632, tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố T, tỉnh Long An để đảm bảo cho việc thi hành án. Việc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo quy định.

Tiếp tục thực hiện việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2014/TC ngày 11 tháng 3 năm 2014 (đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Long An và đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Long An vào ngày 11 tháng 3 năm 2014) để đảm bảo cho việc thi hành án. Việc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Bà Bạch Thị Th, ông Bạch Văn Th, bà Bạch Thị S, bà Bạch Thị B và bà Bạch Thị T phải chịu chi phí giám định, chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: 12.900.000 đồng (đã nộp đủ).

Bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V chịu chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá là 5.300.000 (đã nộp đủ)

Bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi phí thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng.

Về án phí: Bà Bạch Thị Th, ông Bạch Văn Th, bà Bạch Thị S, bà Bạch Thị B và bà Bạch Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng. Chuyển 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Phạm Thị A đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004318 ngày 21 tháng 10 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An) thành án phí sơ thẩm.

Bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải chịu án phí sơ thẩm là 36.864.106 đồng.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Agribank 8.986.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Agribank đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001196 ngày

13 tháng 5 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho BIDV 5.484.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà BIDV đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009418 ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An).

Ngoài ra án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 21/12/2018, bà Hồ Thị L kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng tặng cho chứng thực số 124 ngày 27/4/2007 đối với thửa 17, tờ bản đồ số 4-20. Trường hợp hủy hợp đồng thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ A phải trả tiền thuế đất. Vì hủy hợp đồng thế chấp thửa số 17 thì tài sản là di sản của cụ Th và cụ A. Yêu cầu xem xét số tiền thuế 3.099.000đ; tiền san lấp ao 80.000.000đ. Chi phí đo vẽ 8.000.000đ. Xin miễn tiền án phí vì bản thân bà Lệ là người cao tuổi.

Ngày 02/01/2019, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Thị A kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho số 124 chứng thực ngày 27/4/2007 và hợp đồng tặng cho chứng thực ngày 30/8/20007. Tính lại chi phí liên quan đến hợp đồng bị hủy.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày kháng cáo như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Th, cụ A và ông T, bà L là không đúng trình tự, thủ tục. Việc tặng cho không đúng ý chí, nguyện vọng của hai cụ nên đề nghị vô hiệu. Các người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng ý chia cho bà Lệ cùng các con thửa đất 632 và 2.000m² đất lúa thuộc một phần thửa 631. Đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T đối với diện tích buộc trả lại cho phía cụ A và cụ Th. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến phần các diện tích đất bị vô hiệu.

Đối với kháng cáo của bà Lệ yêu cầu hoàn trả tiền thuế đất, trường hợp hủy hợp đồng tặng cho đối với thửa đất 17, phía nguyên đơn đồng ý. Riêng tiền chi phí san lấp ao 80.000.000đ phía nguyên đơn không đồng ý vì các ao trên đất được lấy từ năm 2002 đến trước thời điểm 2007. Khi đó quyền sử dụng đất còn của cụ Thu, cụ Anh.

Bị đơn bà Hồ Thị L giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo.

Bà L không đồng ý kháng cáo của phía nguyên đơn vì hiện nay cụ Th và cụ A đều đã chết, quyền sử dụng đất đã tặng cho vợ chồng bà hợp pháp.

Bà yêu cầu hoàn trả tiền thuế đất bà đã đóng vì từ năm 2012 ông Th đã giành lại nhà thờ tự và thửa đất số 17 nhưng thuế gia đình bà phải đóng. Buộc ông Th và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải khôi phục hiện trạng, lấp các ao trên thửa đất 631 hoặc trả 80.000.000đ để bà L san lấp. Đối với tiền án phí, án sơ thẩm buộc nộp là không đúng vì bản thân bà đau bệnh, lại là người cao tuổi. Án tuyên buộc bà L và các con phải trả chi phí đo đạc cho Ngân hàng 8.000.000đ là không phù hợp vì việc đo đạc không liên quan đến hợp đồng vay.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tranh luận:

Lời trình bày của ông Đình Thành T theo xác minh của Tòa án mâu thuẫn với lời trình bày của ông V – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng. Vì ông V cho biết hợp đồng được chứng thực đúng thủ tục. Lời trình bày này chưa được đối chất làm rõ.

Đối với hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc tặng cho được tiến hành theo đúng trình tự thủ tục. Hợp đồng đã được chứng thực, việc tặng cho đã hoàn tất theo quy định tại các Điều 724, 725 Bộ luật Dân sự 2005. Ông T, bà L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Tư, bà L dùng quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền tại Ngân hàng đến nay chưa trả được nợ.

Án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 17, phần có căn nhà gây thiệt hại quyền lợi cho phía bị đơn. Việc tặng cho trên cơ sở hai cụ Th và cụ A đã vay tiền Ngân hàng không khả năng trả nên việc tặng cho để ông T tiếp tục nghĩa vụ trả tiền. Án sơ thẩm buộc các con ông T liên đới trả tiền trong khi những người con này không vay và không sử dụng tiền vay. Đề nghị sửa án sơ thẩm, giữ nguyên hợp đồng tặng cho liên quan đến thửa đất số 17.

Đối với khoản tiền thuế 3.099.000đ sử dụng thửa đất số 17, trường hợp hủy hợp đồng tặng cho phía nguyên đơn phải chịu khoản tiền này. Yêu cầu chi trả khoản tiền cho phía bà L san lấp các ao là hoàn toàn chính đáng. Vì thửa đất 631 bị phía ông Th lấy đất nay thửa đất thuộc quyền sử dụng của phía ông Tư thì phải khôi phục mặt bằng. Quá trình tranh tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà L đã có đơn nộp có xác nhận là người cao tuổi thuộc diện được miễn tiền án phí nhưng cấp sơ thẩm không miễn là không đúng. Ngoài ra, án sơ thẩm buộc bà L và các con ông T chịu chi phí đo đạc, thẩm định cũng là không đúng.

Tóm lại, đề nghị chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn; bác kháng cáo phía nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía các Ngân hàng đề nghị xem xét để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng trong việc thu hồi vốn vay.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Sau khi có kháng cáo, Thẩm phán thu thập thêm chứng cứ theo đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Về kháng cáo của phía nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định được chấp nhận để xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Cụ Th và cụ A có quyền sử dụng ba thửa đất gồm thửa số 17 và thửa 632 loại đất ONT; thửa 631 là đất trồng lúa. Trước năm 2006, hai cụ có thể chấp vay tiền ở Ngân hàng nhưng cao nhất là 100.000.000đ. Năm 2007, hai cụ lập hợp đồng tặng cho toàn bộ các thửa đất cho vợ chồng ông T, bà L. Nhưng đến năm 2012, cụ Thu có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng khiếu nại việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông T cho rằng ông T giả mạo chữ ký của vợ chồng ông trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để chiếm các thửa đất trên. Trong đơn khiếu nại cụ chỉ đồng ý cho ông T 6.000m² đất lúa tại thửa 631 (cho miệng chứ chưa sang tên). Cụ yêu cầu trả lại các thửa đất 17, và phần đất còn lại của thửa 631. Sau khi cụ Th mất, cụ A khởi kiện. Quá trình tranh tụng thì cụ Anh mất, ông Thoi và các con cụ Anh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Ông Th cũng mất, vợ con ông Th kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Phía bị đơn ông T chết có bà L và các con kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Theo các hợp đồng vay trong đó phía ông T có thể chấp thửa đất số 17, trên đất có căn nhà thờ của hai cụ nhưng hợp đồng không đề cập đến căn nhà. Án sơ thẩm vô hiệu là có căn cứ vì có đối tượng không thể thực hiện được. Bà L kháng cáo yêu cầu công nhận là không thể chấp nhận. Mặt khác, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo xác minh của Tư pháp xã An Vĩnh Ng là không đúng trình tự, thủ tục. Do đó chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất 17, 631 và 632. Tuy nhiên, căn cứ vào các biên bản hòa giải khi cụ Th còn sống, cụ Thu có ý lấy lại 5.000m² đất trong diện tích 11.448m² thuộc thửa 631 và phần đất thổ trên có căn nhà tại thửa 17. Vì vậy, nên chấp nhận một phần yêu cầu của phía nguyên đơn, buộc bà L và các con của ông T trả lại cho cụ Th và cụ A 5000m² đất lúa thuộc một phần thửa 631. Bà L và ông T được sử dụng đất thổ thửa 632 và 6.000m² đất thửa 631 còn lại. Đối với tiền thuế đất phía bà L đã nộp, phía nguyên đơn đồng ý hoàn trả nên ghi nhận. Về kháng cáo yêu cầu số tiền san lấp ao là không có cơ sở, do việc đào ao trước khi cụ Th thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông T và bà L. Đối với kháng cáo yêu cầu những người

kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn trả tiền vay tại các ngân hàng là không thể chấp nhận. Vì không có cơ sở số tiền vay hai cụ Th và cụ A nhận sử dụng trong khi tên đứng vay trong hợp đồng là vợ chồng ông T. Hai cụ đã lớn tuổi thì không thể cần số tiền lớn đến như vậy. Về chi phí tổ tụng, thẩm định và đo đạc đề nghị xem xét theo quy định của tổ tụng. Về án phí bà L thuộc diện người cao tuổi và có đơn, đề nghị xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn cụ Phạm Thị A (sau đây gọi là phía nguyên đơn) như ông Th, bà B, bà S, bà Th, bà T và của bị đơn bà Hồ Thị L đúng quy định, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

Sau khi kháng cáo ông Bạch Văn Th chết nên vợ là bà X và các con là anh T, chị T1, chị T2 và chị Ph được đưa vào tham gia tổ tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Th.

Bà X và các con có văn bản xin vắng mặt hợp lệ nên được chấp nhận.

Người không kháng cáo khác trong vụ án như Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng có yêu cầu giải quyết vắng mặt; Ông Ý đại diện cho bà Tám đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm.

[2] Thời hiệu, thẩm quyền và phạm vi xét xử phúc thẩm.

Năm 2012, cụ Th mới phát hiện quyền sử dụng đất bị ông T sang tên thế chấp vay tiền ở ngân hàng nên phát sinh tranh chấp cho rằng bị giả mạo chữ ký. Ngày 10/4/2013, cụ A nộp đơn khởi kiện nên thời hiệu vẫn còn.

Vụ án có kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Phạm vi xét xử phúc thẩm theo nội dung yêu cầu kháng cáo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[3] Về kháng cáo của phía nguyên đơn:

[3.1] Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ A yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 124 ngày 27/4/2007 và số 302 ngày 30/8/2007 được Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng chứng thực, cho rằng: chữ ký của cụ Thu là giả mạo và không phải do cụ A lăn tay.

[3.1.1] Theo kết luận giám định số 694/2014/KL.GĐ ngày 22 tháng 12 năm 2014, kết luận số 749-KLGD ngày 20 tháng 12 năm 2016, kết luận số 750-KLGD ngày 22 tháng 12 năm 2016 và Công văn số 996/CAT-PC54 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An thì không đủ cơ sở để kết luận chữ ký trong các hợp đồng tặng cho không phải là chữ ký của cụ Th và dấu vân tay cũng không thể xác định có phải hay không phải của

cụ Anh. Do đó không thể căn cứ vào kết quả này để xác định cụ Th và cụ A có tự nguyện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T và bà L hay không.

[3.1.2] Theo biên bản xác minh ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối ông Lê Văn V, thời điểm chứng thực hợp đồng tặng cho ông Việt là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng. Ông V cho biết ông chỉ ký xác nhận chữ ký của cán bộ địa chính là ông Nguyễn Hữu Ph, cụ Th và cụ A không ký trước mặt ông. Ông Nguyễn Hữu Ph nguyên cán bộ địa chính xã An Vĩnh Ng có lời khai ngày 25/3/2019: Ông chỉ xác nhận số thửa đất trong hợp đồng là đúng sự thật, việc các bên tặng cho ký tên hay điểm chỉ do cán bộ Tư pháp thực hiện. Tại biên bản xác minh ngày 05/4/2019 ông Đinh Thành T nguyên cán bộ Tư pháp xã An Vĩnh Ng lúc đó trình bày: Về nguyên tắc các bên tặng cho ký trước sự chứng kiến của ông nhưng đối với hai hợp đồng tặng cho ngày 30/8/2007 và 27/4/2007 các bên không ký trước mặt ông. Ai là người đem hợp đồng đến nhờ Ủy ban nhân dân xã chứng thực thì ông không nhớ nhưng chắc chắn là không phải hai vợ chồng cụ Thu, cụ Anh vì khi đó hai cụ đã lớn tuổi.

[3.1.3] Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 75 của Chính phủ hướng dẫn về công chứng chứng thực năm 2005 như sau: Chứng thực là việc Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác nhận sao y giấy tờ, hợp đồng, giao dịch và chữ ký của cá nhân trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch của họ theo quy định của Nghị định này. Khoản 1 Điều 11 của Nghị định 75 cũng quy định: Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Đối chiếu với các quy định trên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Th, cụ A cho ông T, bà L không tuân thủ quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực.

[3.1.4] Mặt khác, khi cụ Th và cụ A còn sống, cụ Th đã có đơn khiếu nại ngày 19/12/2012 gửi Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng cho rằng cụ bị ông T giả mạo chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (BL 17, 18). Tại biên bản hòa giải ngày 17/01/2013, cụ Th kiên quyết đòi lại đất, ông T không phản đối việc cụ Th cho rằng ông giả mạo chữ ký và đồng ý trả đất (BL 14, 15). Tình tiết này chứng minh lời trình bày của cụ Th là có căn cứ, đồng thời phù hợp trình bày của ông V, ông T và ông Ph là không trực tiếp chứng kiến việc hai cụ ký tên và lấn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Cụ Thu và cụ A không phải là người ký tên và lấn tay, trường hợp đúng là dấu tích của hai cụ thì hai cụ cũng không được giải thích trước khi ký tên hoặc lấn tay.

[3.1.5] Từ đó cho thấy khi yêu cầu công chứng, chứng thực Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng đã không làm hết trách nhiệm trong việc công chứng, chứng thực hợp đồng, không yêu cầu người yêu cầu công chứng, chứng thực phải bảo

đảm sự trung thực của mình trong việc yêu cầu chứng thực. Không thông qua nội dung cho bên tặng cho biết trước khi ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định chính phủ về công chứng và Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

Cho nên phía bà L và Luật sư bảo vệ khẳng định đảm bảo về trình tự, thủ tục của hợp đồng và yêu cầu được giữ nguyên là không thể chấp nhận. Cần chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, yêu cầu vô hiệu việc chứng thực, vô hiệu hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Th, cụ A và ông T, bà L. Án sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ lại bác một phần yêu cầu của nguyên đơn là chưa xem xét hết tình tiết của vụ án.

[4] Về kháng cáo của phía bị đơn bà Hồ Thị L thấy:

[4.1] Bà L trình bày trong quá trình tranh tụng vợ chồng bà đã thực hiện nghĩa vụ thay cho cụ Th, cụ A trong việc trả tiền vay tại Ngân hàng nên hai cụ mới đồng ý tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản nhà trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của hai cụ. Bà L xuất trình hồ sơ vay tiền từ năm 2003 đến thời điểm năm 2007 để chứng minh. Căn cứ các hợp đồng vay tiền đúng là do hai cụ Th và cụ A, ký tên điểm chỉ nhưng không có chứng cứ nào hai cụ là người sử dụng toàn bộ các khoản tiền vay trong khi mục đích vay là sản xuất nông nghiệp và vợ chồng bà là người canh tác đất. Bà L còn trình bày việc vay tiền là để phục vụ sinh hoạt hàng ngày của hai cụ nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận việc này vì thời điểm đó hai cụ đã gần 80 tuổi, thời điểm vay vợ chồng ông T, bà L chung sống với hai cụ. Về việc vợ chồng ông T trả nợ ngân hàng nên cụ Thu và cụ Anh tặng cho quyền sử dụng đất không được các con khác của cụ Th thừa nhận, bà L không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh. Trong khi như nhận định trên các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không tuân thủ đúng thủ tục chứng thực, không thể hiện đúng ý chí tự nguyện của cụ Th và cụ A. Hơn nữa, ngoài căn nhà trên thửa đất số 17 và đất nông nghiệp, hai cụ không có nơi ở nào khác cũng như nguồn sống nào khác, thì không thể giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà cho vợ chồng ông T. Do đó, không đủ cơ sở chấp nhận trình bày của bà L do vợ chồng bà trả tiền thay cho hai cụ nên hai cụ tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, không chấp nhận kháng cáo của bà L yêu cầu giữ nguyên các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[4.2] Về yêu cầu hoàn trả tiền thuế sử dụng thửa đất số 17 bà L và ông T đã nộp.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn đồng ý hoàn lại số tiền này nên ghi nhận. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Anh liên đới trả cho bà L và các thừa kế của ông T 3.099.000đ.

[4.3] Đối với kháng cáo yêu cầu khôi phục mặt bằng thửa đất 631.

Bà L trình bày phía ông Th đã lấy đất trên thửa 631 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà nên yêu cầu khôi phục hiện trạng hoặc đền bù số tiền 80.000.000đ để bà và các con khắc phục. Nhưng phía bà L cũng thừa nhận việc đào ao lấy đất từ năm 2002 kéo dài đến trước năm 2007. Do thời điểm này, ông T còn sống và bà L cũng không có ý tranh chấp gì và quyền sử dụng đất vẫn còn do cụ Th, cụ A đứng tên và quyết định. Cho nên án sơ thẩm bác yêu cầu này của bà Lê là có cơ sở.

[4.4] Về chi phí tố tụng, bà L và Luật sư không đồng ý việc án sơ thẩm buộc bà và các con ông T phải chịu chi phí thẩm định nhưng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 yêu cầu của phía Ngân hàng được chấp nhận nên phía bà L phải chịu chi phí này.

[4.5] Đối với kháng cáo về án phí. Bà L sinh năm 1955 thuộc trường hợp người cao tuổi. Bà Lê có đơn xin nên cần áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí cho bà L. Án sơ thẩm không xem xét là thiếu sót nên chấp nhận kháng cáo của bà L và đề nghị này của Luật sư.

[4.6] Đối với kháng cáo của bà L yêu cầu phía các nguyên đơn phải trả tiền cho các ngân hàng trong trường hợp hủy các hợp đồng tặng cho thấy:

Từ trước năm 2007, các hợp đồng vay tiền thể hiện có cụ A lặn tay, cụ Th ký tên nhưng số tiền vay không lớn và mục đích là sản xuất nông nghiệp. Như nhận định ở Mục [4.1] không có chứng cứ chứng minh hai cụ là người trực tiếp nhận các khoản tiền vay này và số tiền này đã được tất toán trước khi quyền sử dụng đất được tặng cho vợ chồng ông T. Giai đoạn sau năm 2007 số tiền vay rất lớn và mục đích là chăn nuôi, mua bán; kinh doanh máy gặt đập liên hợp và chăn nuôi heo. Thời điểm này hai cụ đã 80 tuổi thì không thể nào có nhu cầu sử dụng vốn vay lớn như vậy. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng ngày 17/01/2013, khi ông Tư đặt vấn đề trả tiền vay ngân hàng cụ Thu đã phản đối: việc vay tiền cụ không biết, cụ chỉ cần trả lại đất (BL 15). Bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh, vì thế không chấp nhận kháng cáo của bà L yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trả các khoản nợ vay Ngân hàng.

[5] Song, xét rằng khi cụ Th trong đơn khiếu nại xem xét lại việc tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ với vợ chồng ông T, bà L và tại biên bản hòa giải các ngày 08/01/2007 và 17/01/2007 ở Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng, cụ Th có nguyện vọng lấy lại toàn bộ thửa đất số 17 trên có căn nhà và 5.000m² đất LUA của thửa 631, phần còn lại hơn 6.000m² thửa 631 cho vợ chồng ông T, bà

L. Đây cũng là ý chí lúc sinh thời của cụ Th nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ A.

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất và hiện trạng đất, buộc bà Lê cùng các thừa kế của ông T trả lại cho hai cụ Th, cụ A quyền sử dụng thửa đất số 17, trên có căn nhà (hiện phía nguyên đơn quản lý) diện tích đo đạc thực tế 1.181m^2 tờ bản đồ số 4-20 và diện tích $4.905,5\text{m}^2$ (vị trí A1) + $94,5\text{m}^2$ (vị trí B1) thuộc thửa số 631 (mpt), tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã An Vĩnh Ng, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Đây là di sản của cụ Bạch Văn Th và cụ Phạm Thị A. Bà Hồ Thị L, chị Bạch Thị L, chị Bạch Thị D và anh Bạch Văn V được sử dụng 818m^2 đất thuộc thửa số 632 và $6.542,5\text{m}^2$ đất (vị trí A2) + $116,5\text{m}^2$ (vị trí B2) phần còn lại của thửa 631, cùng tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2016 ngày 11 tháng 01 năm 2016 và ngày 12/4/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Việc kê khai, đăng ký đứng tên diện tích đất là di sản của cụ ông Bạch Văn Th và cụ bà Phạm Thị A cũng như của bà L và ông T được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự về di sản thừa kế và Luật đất đai.

[6] Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và bà L liên quan đến các thửa đất.

Xét việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nay các hợp đồng đã bị vô hiệu, lẽ ra vận dụng Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tự điều chỉnh. Nhưng ở đây do phía bà L, ông T được sử dụng một phần đất theo giấy chứng nhận đã được cấp và có thể chấp vay tiền ở các ngân hàng nên áp dụng Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 543596 ngày 23 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (nay là thành phố Tân An) đối với thửa 17, tờ bản đồ số 4-20 diện tích 1.287m^2 ; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 686332 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân An cấp ngày 11/9/2007 cho ông Bạch Văn T, phần diện tích $4.905,5\text{m}^2$ + $94,5\text{m}^2$ thuộc thửa số 631 (mpt), tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

[7] Đối với các hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến nghĩa vụ của phía bị đơn.

[7.1] Xét việc các ngân hàng Agribank và BIDV nhận thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản nợ vay của ông T và bà L là ngay tình, thời điểm nhận thế chấp vay tiền từ năm 2011, 2013 là thời điểm quyền sử dụng đất không có tranh chấp. Do các giao dịch này thực hiện trước ngày 01/01/2017 và đang thực hiện nhưng nay có tranh chấp nên không áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015

mà áp dụng Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết như hướng dẫn tại Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Việc hủy một phần hợp đồng thế chấp, phần quyền sử dụng đất còn lại của bên có nghĩa vụ vẫn đủ để đảm bảo trả nợ cho các Ngân hàng nên cấp phúc thẩm không vận dụng Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[7.2] Đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV):

Hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2014/TC ngày 11 tháng 3 năm 2014 - phần diện tích $4.905,5m^2 + 94,5m^2$ (đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 3. Phần hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2014/TC ngày 11 tháng 3 năm 2014 với diện tích $6.542,5m^2 + 116,5m^2$ (đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 3 được bảo lưu để đảm bảo nghĩa vụ của bên vay.

[7.3] Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số SCT1111075 ngày 22/11/2011 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4-20 diện tích $1.181m^2$ (đo đạc thực tế). Giữ nguyên hợp đồng thế chấp tài sản phần thửa số 632, tờ bản đồ số 3, diện tích $818m^2$ (đo đạc thực tế) tại xã An Vĩnh Ngãi, thành phố Tân An, tỉnh Long An để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên vay.

[8] Án phí: Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án để tính án phí.

[8.1] Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu bị bác, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8.2] Bà Lệ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phải trả cho Ngân hàng; phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận. Bà Lệ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu bị bác, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Căn cứ các Điều 411, Điều 722, Điều 474, Điều 476 và Điều 478 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 34, Điều 157, Điều 165, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 67/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị A đối với ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L về việc yêu cầu “hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 124 ngày 27/4/2007 của Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng giữa bên tặng cho là cụ Bạch Văn Th, cụ Phạm Thị A và bên nhận tặng cho là bà Hồ Thị L, ông Bạch Văn T đối với thửa số 17, tờ bản đồ số 4-20, diện tích 1.287m² và thửa 632, tờ bản đồ số 3, diện tích 818m² xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 543596 ngày 23 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (nay là thành phố Tân An) tỉnh Long An đã cấp cho ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L (số vào sổ cấp giấy: H 00667) đối với diện tích 1.287m² đất thuộc thửa số 17 tờ bản đồ số 4-20.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 543597 ngày 23 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Long An đã cấp cho ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L (số vào sổ cấp giấy: H 00668) đối với diện tích 818m² thuộc thửa số 632, tờ bản đồ số 3.

1.4. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 302 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân xã An Vĩnh Ng giữa bên tặng cho là cụ Bạch Văn Th, cụ Phạm Thị A và bên nhận tặng cho là bà Hồ Thị L, ông Bạch Văn T đối với thửa đất số 631, tờ bản đồ số 3 diện tích 11.448m² tại ấp Vĩnh Hòa, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, Long An.

1.5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 686332 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân An cấp ngày 11/9/2007 cho ông Bạch Văn T, phần diện tích 11.448,6m² thuộc thửa số 631, tờ bản đồ số 3 tại ấp Vĩnh Hòa, xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An.

1.6. Bà Hồ Thị L, chị Bạch Thị L, chị Bạch Thị D và anh Bạch Văn V được sử dụng 818m² đất thuộc thửa số 632 diện tích 818m² và diện tích đất 6.542,5m² (vị trí A2) + 116,5m² (vị trí B2) thửa 631 (mpt), cùng tờ bản đồ số 3,

xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 54/2016 ngày 11 tháng 01 năm 2016 và ngày 12/4/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập.

Bà Hồ Thị L, chị Bạch Thị L, chị Bạch Thị D và anh Bạch Văn V được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo quy định của pháp luật dân sự về thừa kế và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

1.7. Buộc bà Nguyễn Thị X và các con ông Bạch Văn Th phải tháo dỡ nhà tạm, chuồng trại trên diện đất $6.542,5m^2$ (vị trí A2) + $116,5m^2$ (vị trí B2) thuộc thửa 631 (vị trí A2) tờ bản đồ số 3, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố Tân An, tỉnh Long An để giao quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị L, chị Bạch Thị L, chị Bạch Thị D và anh Bạch Văn V.

1.8. Quyền sử dụng diện tích đất $1.181m^2$ (đo đạc thực tế) thuộc thửa số 17 tờ bản đồ số 4-20 và diện tích $4.905,5m^2$ (vị trí A1) + $94,5m^2$ (vị trí B1) thuộc thửa số 631 (mpt), tờ bản đồ số 3 xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An là di sản của cụ Bạch Văn Th và cụ Phạm Thị A. Vị trí diện tích, tứ cận theo Mạnh trích đo địa chính số 55/2015 ngày 11 tháng 12 năm 2015 và ngày 12/4/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Việc kê khai, đăng ký đứng tên diện tích đất là di sản chưa chia của cụ ông Bạch Văn Th và cụ bà Phạm Thị A được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự về di sản thừa kế và Luật đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị L đối với cụ Phạm Thị A.

Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Anh hoàn trả cho bà L và các thừa kế của ông Bạch Văn T 3.099.000đ tiền thuế đất

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng vay”.

3.1. Buộc bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: 481.385.694 (bốn trăm tám mươi một triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm chín mươi bốn) đồng, gồm tiền nợ gốc: 230.000.000 đồng và tiền lãi 251.385.694 đồng (lãi trong hạn: 237.206.666 đồng, tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 14.179.028 đồng).

3.2. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2014/TC ngày 11 tháng 3 năm 2014 - phần diện tích $4.905,5m^2$ (đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 3.

3.3. Giữ nguyên hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2014/TC ngày 11 tháng 3 năm 2014 phần diện tích 6.542,5m² (đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 3.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đối với ông Bạch Văn T và bà Hồ Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng vay”.

4.1. Buộc bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 257.652.166 (hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn một trăm sáu mươi sáu) đồng, gồm tiền nợ gốc: 176.755.301 đồng và tiền lãi: 80.896.865 đồng.

4.2. Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số SCT1111075 ngày 22/11/2011 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4-20 diện tích 1.181m² (đo đạc thực tế)

4.3. Giữ nguyên hợp đồng thế chấp tài sản phần thửa số 632, tờ bản đồ số 3 diện tích 818m² (đo đạc thực tế) tại xã An Vĩnh Ng, thành phố T, tỉnh Long An để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Bạch Thị Th, ông Bạch Văn Th, bà Bạch Thị S, bà Bạch Thị B và bà Bạch Thị T phải chịu chi phí giám định, chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: 12.900.000 đồng (đã nộp đủ).

7. Chi phí thẩm định, định giá: 5.300.000. Bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải chịu (đã nộp đủ)

Bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V phải chịu và nộp để hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là 8.000.000 đồng.

8. Về án phí:

8.1. Cụ Phạm Thị A không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ A 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Phạm Thị A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004318 ngày 21/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bạch Thị Th, ông Bạch Văn Th, bà Bạch Thị S, bà Bạch Thị B và bà Bạch Thị T mỗi người 300.000đ, theo các biên lai thu số 0002623, 0002624, 0002625, 0002626, 0002627 cùng ngày 03/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

8.2. Miễn tiền án phía dân sự sơ thẩm cho bà Hồ Thị L, bà Bạch Thị L, bà Bạch Thị D và ông Bạch Văn V.

8.3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Agribank tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.986.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001196 ngày 13/5/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

8.4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho BIDV tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.484.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009418 ngày 31/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

9. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

10. 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.

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Phúc – Phạm Phước Thiên

Trần Văn Quán

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán