

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 02/2024/DS-PT

Ngày: 09 - 01 - 2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay
tài sản.*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2023/TLDS-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 852/2023/TBPT ngày 26/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Đình H, sinh năm 1932, cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1930 (đã chết). Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền cụ Nguyễn Đình H: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn E, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2022*). Có mặt

Ông Đình Văn S, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số E P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2022*). Có mặt

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N:

1. Cụ Nguyễn Đình H, sinh năm 1932. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

5. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

8. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2: Bà Chu Thị N3, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1964, bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số A thôn F, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 có: Luật sư Trần Văn D2 – C – Thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố H. Có mặt

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

3.1. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1989; chị Ngô Thị Thuyền Q, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số H thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Anh L có mặt, chị Q vắng mặt)

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn L có: Luật sư Trần Văn D2 – C – Thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố H. Có mặt

3.2. Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh B. Địa chỉ: Số E L, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Quang T3 – Giám đốc Phòng G. Có mặt

Theo đơn kháng cáo ngày 28/4/2023 của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Vợ chồng cụ H, cụ N có căn nhà xây diện tích 82,5m² trên diện tích đất 1.344m² thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số M807179 do UBND huyện D cấp ngày 08-12-1998 đứng tên Nguyễn Đình H. Căn nhà xây trên diện tích đất 306,9m², chiều ngang mặt đường là 6,6m, chiều sâu hết đất là 46,5m (Qua đo đạc thì diện tích đất cụ H, cụ N yêu cầu là 293,7m², trong đó lộ giới 19,5m², nhà 81,9m²), phần đất mặt đường còn lại 11m các cụ cho 02 con là Nguyễn Văn D1 và Nguyễn Văn T2 (phần của ông T2 đã chuyển nhượng lại cho ông D1).

Tháng 02-2016, vợ chồng ông D1, bà N4 xin các cụ được xây nhà trên đất. Khi đang xây thì vợ chồng ông D1, bà N4 gặp các cụ mượn bản chính GCNQSDĐ để làm thủ tục tách thửa. Một thời gian sau các cụ có hỏi GCNQSDĐ thì vợ chồng ông D1, bà N4 nói chưa làm xong thủ tục tách thửa.

Giữa năm 2021 ông D1 sang nhà các cụ nói các cụ sang nhà con gái mà ở để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông, ông D1 còn chửi bới, xúc phạm, dọa cho máy mức mức sập nhà.

Ngày 14-02-2022 gia đình cụ đã liên hệ với UBND xã H để xin trích lục hồ sơ thì mới biết vợ chồng ông D1, bà N4 làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên, bao gồm cả diện tích căn nhà mà các cụ đang ở.

Cụ Nguyễn Đình H, Cụ Nguyễn Thị N yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29-3-2016 giữa các cụ với vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 đối với diện tích đất 306,9m² thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H, chiều ngang mặt đường 6,6m, chiều sâu hết đất 46,5m, trên đất có căn nhà xây diện tích 82,5m² (Qua đo đạc thì diện tích đất cụ H, cụ N yêu cầu là 293,7m², trong đó lộ giới 19,5m², nhà 81,9m²).

Sau khi bị đơn trình bày, xuất trình tài liệu chứng cứ, các cụ mới biết toàn bộ diện tích đất nêu trên ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 đã tặng cho con là anh Nguyễn Văn L vào ngày 31-3-2022.

Cụ Nguyễn Đình H, cụ Nguyễn Thị N yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31-3-2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 với anh Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 306,9m² (Qua đo đạc thì diện tích đất cụ H, cụ N yêu cầu là 293,7m², trong đó lộ giới

19,5m², nhà 81,9m²) thuộc một phần thửa 559 tờ bản đồ 06 xã H. GCNQSDĐ số CD 178792 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 13-12-2016.

Tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ghi ngày 29-3-2016. Kết quả đo đạc thì diện tích đất cụ H, cụ N yêu cầu là 293,7m², trong đó lộ giới 19,5m², nhà 81,9m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Thị N chết ngày 29-10-2022 (Trích lục khai tử số 42/TLKT ngày 03-11-2022) những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ N, gồm: Cụ Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Đ là chồng và các con của cụ N. Trừ ông Nguyễn Văn D1, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất lời trình bày và yêu cầu của cụ H.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29-3-2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31-3-2022 là phù hợp, đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29-3-2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31-3-2022 là phù hợp, đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh B do ông Lê Quang Trung đại d trình bày: Do anh Nguyễn Văn L vi phạm Điều 8, Điều 13 của hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng yêu cầu ông L trả số tiền vay 200.000.000đ trước hạn và tiền lãi tính đến ngày 17-4-2023 là 981.918đ. Tổng cộng cả gốc và lãi là 200.981.918đ, yêu cầu tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc trả nợ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Toà án nhân dân huyện Di Linh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện cụ Nguyễn Đình H, cụ Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4.

Tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 293,7m² (trong đó có 100m² đất ở) trên đất có căn nhà xây diện tích 81,9m² thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H giữa cụ Nguyễn Đình H, cụ

Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 được UBND xã H chứng thực ngày 29-3-2016 và hợp đồng tặng cho ngày 31-3-2022 giữa ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 với anh Nguyễn Văn L.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Văn L và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B ngày 30-12-2022 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 293,7m² trên đất có căn nhà xây diện tích 81,9m² thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” với anh Nguyễn Văn L1, chị Ngô Thị Thuyền Q.

Anh Nguyễn Văn L, chị Ngô Thị Thuyền Q có trách nhiệm trả Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B số tiền 200.981.918đ và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 18-4-2023 cho đến khi trả xong nợ.

Tiếp tục duy trì phần tài sản theo hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu để đảm bảo cho việc trả nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành của các đương sự.

Ngày 28/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư Trần Văn D2 cho rằng thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ N và vợ chồng ông D1, bà N4 đã hoàn tất và đúng theo quy định của pháp luật, khi thực hiện hợp đồng không bị ai ép buộc, cụ H, cụ N hoàn toàn minh mẫn sáng suốt tự nguyện tặng cho, đã hoàn tất các thủ tục tặng cho và đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, sau đó vợ chồng ông D1, bà N4 đã tặng cho anh L. Trong vụ án này anh L là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ, hiện nay anh L cũng đã thế chấp vay vốn ngân hàng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L.

Nguyên đơn không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L. Trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án thì các đương sự thỏa thuận và có tiến hành đo đạc lại và nguyên đơn đồng ý

điều chỉnh giảm phần diện tích mặt đường để phần diện tích đất mặt tiền của bị đơn được rộng hơn, theo kết quả đo đạc ngày 14/12/2023 của Công ty TNHH A là 0.8m và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm về phần diện tích theo hướng điều chỉnh giảm 3.1m² theo kết quả đo đạc trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh B không kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: Đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 293.5m², trong đó tổng phần diện tích nằm trong lộ giới là 16.6m², phần diện tích không nằm trong lộ giới là 276.9m² trên đất có căn nhà xây diện tích 81,9m² (trong đó có 100m² đất ở) thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H giữa cụ Nguyễn Đình H, cụ Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 được UBND xã H chứng thực ngày 29-3-2016 và hợp đồng tặng cho ngày 31-3-2022 giữa ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 với anh Nguyễn Văn L. Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH A ngày 14/12/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bà N3 và chị Q mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L thì thấy rằng:

[3.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3.2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo nguyên đơn thì vợ chồng cụ H, cụ N sử dụng diện tích đất 1.344m^2 (trong đó 100m^2 đất ở) thuộc thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H đã được cấp GCNQSDĐ số M807179 do UBND huyện D cấp ngày 08-12-1998 đứng tên cụ Nguyễn Đình H. Trên đất có căn nhà xây các cụ đang sinh sống diện tích $82,5\text{m}^2$ xây trên diện tích đất $306,9\text{m}^2$, chiều ngang mặt đường là 6,6m, chiều sâu hết đất (Qua đo đạc tại cấp sơ thẩm thì diện tích đất cụ H, cụ N yêu cầu là $293,7\text{m}^2$, trong đó nhà $81,9\text{m}^2$), phần đất mặt đường còn lại 11m các cụ cho 02 con là Nguyễn Văn D1 và Nguyễn Văn T2 (phần của ông T2 đã chuyển nhượng lại cho ông D1).

Tháng 02-2016, vợ chồng ông D1, bà N4 xin các cụ được xây nhà trên đất. Khi đang xây thì vợ chồng ông D1, bà N4 gặp các cụ mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa. Giữa năm 2021 ông D1 sang nhà các cụ nói các cụ về nhà con gái mà ở để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông, ông D1 còn chửi bới, xúc phạm, dọa cho máy mức sập nhà.

Ngày 14-02-2022, gia đình cụ đã liên hệ với UBND xã H để xin trích lục hồ sơ thì mới biết vợ chồng ông D1, bà N4 làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên, bao gồm cả diện tích căn nhà mà các cụ đang ở. Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29-3-2016 được UBND xã H chứng thực.

Nên vợ chồng cụ H, cụ N khởi kiện yêu cầu, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29-3-2016 giữa cụ Nguyễn Đình H, Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 đối với diện tích đất $293,7\text{m}^2$ (trong đó có 100m^2 đất ở) trên đất có căn nhà xây diện tích $81,9\text{m}^2$.

Còn bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L cho rằng việc tặng cho giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và thực hiện các thủ tục tặng cho đúng theo quy định của pháp luật, được công nhận nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Đình H, cụ Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 được UBND xã H chứng thực ngày 29-3-2016 thì thấy rằng:

Hợp đồng gồm 03 trang nhưng UBND xã H lại xác nhận có 02 trang, từng trang của hợp đồng không có chữ ký xác nhận của các bên cho tặng, cụ N không biết chữ và khi thực hiện việc công chứng cụ N không xuất trình được giấy chứng minh nhân dân nhưng UBND xã H vẫn chứng thực là không đúng với quy định của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 15-02-2015 của Chính phủ.

Hơn nữa, theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận thì ranh giới giữa hai phần đất đã được các bên xây nhà (phần phía trước các bên đã làm nhà và phần phía sau đã được rào bằng trụ bê tông lưới B40 và các bên đương sự sử dụng ổn định phần đất này từ trước tới nay.

Do đó, hợp đồng tặng cho trên bị vô hiệu nhưng trong vụ án này cụ H và cụ N thừa nhận đã tặng cho phần diện tích đất hiện nay ông D1, bà N4 đang quản lý sử dụng và đã xây nhà ở; đối với phần diện tích đất 293,7m² (trong đó có 100m² đất ở) trên đất có căn nhà xây diện tích 81,9m² vợ chồng cụ H không tặng cho và cụ vẫn sử dụng ổn định cho đến nay và chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu đối với phần diện tích đất này.

[5] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Văn L và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B ngày 30-12-2022. Do các diện tích đất trên đang tranh chấp và nay bị hủy một phần GCNQSDĐ đối với diện tích đất 293.5m², trong đó tổng phần diện tích nằm trong lộ giới là 16.6m², phần diện tích không nằm trong lộ giới là 276.9m² trên đất có căn nhà xây diện tích 81,9m² thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H nên hợp đồng trên cũng vô hiệu đối với phần này là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1, yêu cầu anh Nguyễn Văn L và chị Ngô Thị T4 Q yêu cầu trả số tiền nợ gốc 200.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 17-4-2023 là 981.018đ. Tổng cộng 200.981.918đ, khi vay thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H nay bị hủy một phần GCNQSDĐ đối với diện tích đất 293.5m², trong đó tổng phần diện tích nằm trong lộ giới là 16.6m², phần diện tích không nằm trong lộ giới là 276.9m² trên đất có căn nhà xây diện tích 81,9m² nên Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ. Buộc anh L, chị Q có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B số tiền 200.981.918đ và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 18-4-2023 cho đến khi trả xong nợ, tiếp tục duy trì phần tài sản theo hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu để đảm bảo cho việc trả nợ.

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 23.722.000đ, trong đó cụ H, cụ N đã nộp số tiền 5.622.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 12.600.000đ tiền chi phí thẩm định giá tài sản; ông D1 và anh L nộp 5.500.000đ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông D1, bà N4 phải hoàn trả cho cụ H số tiền 5.622.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đối với chi phí thẩm định giá tài sản 12.600.000đ cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải tự chịu là phù hợp. Tại giai đoạn phúc thẩm ông D1 và anh L nộp 5.500.000đ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ nên cần cuộc ông D1 và anh L chịu số tiền 5.500.000đ (ông D1 và anh L đã nộp đủ và đã được quyết

toán xong).

[8] Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi tính chất, nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D1, bà N4 và anh L.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L có yêu cầu đo đạc lại phần diện tích đất tranh chấp vì sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự thỏa thuận và thống nhất rào lại phần diện tích phía trước nhà giáp đường nhựa liên xã và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất điều chỉnh phần diện tích đất mặt tiền đường 0.8m (ký hiệu 03: 3.1m², hiện ông D1 đang sử dụng, trong đó có 1.6m² nằm trong lộ giới) theo kết quả đo vẽ ngày 14/12/2023 của Công ty TNHH A thì phần diện tích đang tranh chấp có tổng diện tích đất 293.5m², trong đó tổng phần diện tích nằm trong lộ giới là 16.6m², phần diện tích không nằm trong lộ giới là 276.9m² và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả trên để giải quyết vụ án. Đồng thời, về án phí dân sự sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh L, chị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm {200.981.918đ án phí 20.000.000 + (981.918đ x 4%) =} 20.039.000đ là chưa chính xác (anh L, chị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm {200.981.918đ x 5%} = 10.049.96đ). Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần diện tích đất các đương sự thỏa thuận theo kết quả đo vẽ trên và về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với anh L, chị Q.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và người liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện cụ Nguyễn Đình H, cụ Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4.

1.1. Tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất $293.5m^2$, trong đó tổng phần diện tích nằm trong lộ giới là $16.6m^2$, phần diện tích không nằm trong lộ giới là $276.9m^2$ trên đất có căn nhà xây diện tích $81,9m^2$ (trong đó có $100m^2$ đất ở) thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H giữa cụ Nguyễn Đình H, cụ Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 được UBND xã H chứng thực ngày 29-3-2016 và hợp đồng tặng cho ngày 31-3-2022 giữa ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 với anh Nguyễn Văn L. (có Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH A ngày 14/12/2023 kèm theo bản án).

1.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Văn L và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B ngày 30-12-2022 vô hiệu một phần đối với diện tích đất $293.5m^2$, trong đó tổng phần diện tích nằm trong lộ giới là $16.6m^2$, phần diện tích không nằm trong lộ giới là $276.9m^2$ trên đất có căn nhà xây diện tích $81,9m^2$ thuộc một phần thửa 599 tờ bản đồ 06 xã H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” với anh Nguyễn Văn L, chị Ngô Thị Thuỳ Q.

2.1. Anh Nguyễn Văn L, chị Ngô Thị Thuỳ Q có trách nhiệm trả Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B số tiền 200.981.918đ và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 18-4-2023 cho đến khi trả xong nợ.

2.2. Tiếp tục duy trì phần tài sản theo hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu để đảm bảo cho việc trả nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 phải hoàn trả cho cụ Nguyễn Đình H số tiền 5.622.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông D1 và anh L phải chịu số tiền 5.500.000đ (ông D1 và anh L đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

Nguyên đơn cụ Nguyễn Đình H phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản 12.600.000đ (cụ H đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N4 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ theo thu tiền tạm ứng án phí số 0013993 và 0013994 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh. Ông D1, bà N4 còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đ.

Anh Nguyễn Văn L phải chịu 10.049.096đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ theo thu tiền tạm ứng án phí số 0013992 ngày 10/5/2023 của chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh. Anh L còn phải nộp tiếp số tiền 10.049.096đ (*Mười triệu không trăm bốn mươi chín nghìn không trăm chín mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B số tiền 5.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007139 ngày 28-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Di Linh (02);
- VKSND huyện Di Linh (01);
- Chi cục THADS H. Di Linh (01);
- Dương sự (15);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh