

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 128/2024/DS-GĐT

Ngày 06/6/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng
và thế chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng NNVN.

Địa chỉ: Số 02 LH, phường TC, quận BD, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh Cần Thơ II: Số 8-10, đường NKKN, phường TA, quận NK, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1970.

2.2 Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 38C/2, khu vực 3, phường AK, quận NK, TP Cần Thơ.

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

3.1 Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1969.

3.2 Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.3 Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Đường CTT, thị trấn PĐ, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.4 Ông Trương Hoàng N1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 6L TKH, phường 1, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

3.5 Ông Lê Nghĩa H2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp TB, xã GX, huyện PĐ, Tp. Cần Thơ.

3.6 Ông Nguyễn Thanh L3, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PĐ, Tp. Cần Thơ.

3.7 Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 201, tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.8 Ông Nguyễn Thanh L4, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 230B, tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.9 Bà Nguyễn Thị Thanh N2, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 398B, ấp NL 1, thị trấn PĐ, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.10 Bà Nguyễn Thị Mỹ L5, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 511, ấp NL 1A, thị trấn PĐ, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.11 Bà Lâm Thị Mỹ H3, sinh năm 1971.

3.12 Ông Nguyễn Minh N3, sinh năm 1995.

3.13 Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số 116, tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.14 Ông Nguyễn Thanh N4, sinh năm 1961.

3.15 Bà Phạm Thị B, sinh năm 1954.

3.16 Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.17 Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1971.

3.18 Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1971.

3.19 Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1991.

3.20 Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Số 116A, tổ 6, ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ.

3.21 Ông Phan Văn T4, sinh năm 1954.

Địa chỉ: tổ 3, ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ.

3.22 Phòng Công chứng số 1 thành phố Cần Thơ (Nay là Văn phòng Công chứng NTĐ).

Địa chỉ: Số 146G, đường TVH, phường XK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Thanh H trình bày:

Ngày 15/4/2010, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 10/150410.01 với Ngân hàng NNVN – Chi nhánh NK - Phòng giao dịch AB, nay là Ngân hàng NNVN Chi nhánh Cần Thơ II — Phòng giao dịch AB (gọi tắt *Agribank Cần Thơ II*) vay số tiền: 350.000.000 đồng; cho mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ cầm đồ; Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 1,30% tháng.

Ngày 14/7/2010, ông H1 và bà L1 đã ký bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/140710.01/HĐTD với Agribank Cần Thơ II vay số tiền: 100.000.000 đồng; cho mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ cầm đồ. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất 1,208% tháng.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất với diện tích 12.070m², bao gồm: đất ở nông thôn; trồng cây lâu năm; đất trồng lúa. Các thửa đất số 194, 195, 199, tờ bản đồ số 09, địa chỉ tài sản tọa lạc tại ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290294 (Hồ sơ gốc số: H00039) do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện PD, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H1.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm đã được ông H1, bà L1 cùng Agribank Cần Thơ II ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 10/150410.01/HĐTC ngày 15/4/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay số 11/140710.01/PLHĐ ngày 14/7/2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/150410.01/HĐTC ký ngày 15/4/2010 đã được thực hiện công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ (số công chứng 1170, quyển số 01/2010/TPCC-SCCHĐGD) ngày 15/4/2010. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/4/2010 theo đúng quy định pháp luật.

Trong thời gian vay vốn ông H1, bà L1 đã trả cho Ngân hàng được 19.640.555 đồng tiền lãi. Tuy nhiên, kể từ ngày 15/8/2010 bên vay đã đề phát

sinh nợ quá hạn và kéo dài tình trạng nợ quá hạn cho đến nay. Do bên vay vốn ông H1, bà L1 đã vi phạm, không thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo đúng kỳ hạn đã cam kết trong hợp đồng tín dụng.

Vì vậy, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Buộc bị đơn ông H1 và bà L1 phải trả cho Ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bao gồm tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo lãi suất thỏa thuận tại hai hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Tổng số tiền phải trả (tạm tính đến ngày 09/8/2019) là 1.464.257.500 đồng và tiếp tục trả nợ lãi theo các hợp đồng đã ký cho đến khi tất nợ.

+ Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực, nguyên đơn đề nghị được phát mãi tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất với diện tích: 12.070m² bao gồm đất ở nông thôn; trồng cây lâu năm; đất trồng lúa. Các thửa đất số 194, 195, 199; tờ bản đồ số 09, địa chỉ tài sản: ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 290294 (Hồ sơ gốc số H00639) do UBND huyện PD, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông H1.

+ Trường hợp nếu đã phát mãi tài sản trên nhưng vẫn không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn thì đề nghị được phát mãi thêm các tài sản của ông H1 và bà L1 cho đến khi trả hết nợ.

+ Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ các khoản phí, án phí và lệ phí (bao gồm cả phí thi hành án) phát sinh liên quan đến việc giải quyết tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D trình bày:

Năm 2004, ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 194, 195, 199 tờ bản đồ số 09 và nhờ cha ông là ông Nguyễn Thanh H5 đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn quận BT để kinh doanh vận tải và nuôi cá. Do kinh doanh thua lỗ nên việc thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng bị chậm trễ dẫn đến nợ xấu, mất tín nhiệm trong việc đảo nợ và vay tiếp, không được vay tăng thêm vốn.

Năm 2008, thông qua ông Phan Văn T4 ngụ tổ 3, ấp TA, xã GX, huyện PD giới thiệu ông làm quen với ông H1, nhờ ông H1 giúp đỡ vay tiền. Ông H1 cho biết sẽ hỗ trợ cho vay số tiền lên đến 900.000.000 đồng tại Ngân hàng mà ông H1 quen biết. Sau đó ông H1 cho ông vay tiền mặt 350.000.000 đồng với lãi suất 10.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng Nông Nghiệp phát triển nông thôn quận BT làm hồ sơ vay lại. Do cha ông đã lớn tuổi nên Ngân hàng không đồng ý cho vay, ông H1 đã làm thủ tục chuyển tên từ cha ông (ông Nguyễn Thanh H5) sang qua tên ông (Nguyễn Thanh D) được cập nhật biến động tại trang tư trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất để vay được số tiền trên. Tuy nhiên, do ông đã bị nợ xấu nên Ngân hàng không đồng ý cho vay lại, ông H1 yêu cầu ông phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 194, 195, 199 tờ bản đồ số 09 cho ông H1 đứng tên và tiến hành vay tiền. Khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông với ông H1 có ký thêm một Hợp đồng bảo lãnh vay tiền mặt bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 5 năm 2008.

Sau khi chuyển quyền sử dụng đất qua tên ông H1 thì ông nhiều lần hỏi có vay tiền được chưa thì ông H1 đều trả lời chưa vay được. Vụ việc kéo dài khoảng gần một năm, ông H1 dẫn một nhóm người đến tận nơi ông ở, uy hiếp vợ chồng ông phải ký giấy nợ 900.000.000đồng và nói nếu vay được số tiền trên sẽ thu hồi số tiền này cán trừ vào nợ vay trước. Đồng thời, từ đó đến nay ông không còn gặp ông H1 để giải quyết các vấn đề có liên quan đến khoản nợ vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/6/2020, ông D yêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H1 do giả tạo. Các bên thực hiện hợp đồng vay tiền bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện PD thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290294, thửa 194, 195, 199 và tờ bản đồ số 09, diện tích 12.070 m² tọa lạc tại ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ được UBND huyện PD cấp ngày 09/6/2008 cho ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2 trình bày:

Cha, mẹ ông là ông Nguyễn Thanh H5 và bà Nguyễn Thị M1 sinh thời sống với nhau có tất cả 09 người con gồm: Nguyễn Thanh L3, Nguyễn Thị Thanh M, Nguyễn Thanh L4, Nguyễn Thanh N4, Nguyễn Thanh L2, Nguyễn Thị Thanh N2, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị Mỹ L5.

Từ trước năm 1975 đến nay gia đình chung sống tại xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ, quá trình sinh sống tại đây cha ông khai phá được khoảng 02ha. Năm 1995 sau khi các anh, chị ông lập gia đình ra ở riêng cha ông có phân chia cho mỗi người một phần đất để tự mình canh tác và sinh sống. Số đất còn lại là 12.070m² tại các thửa 194, 195, 199, tờ bản đồ số 9 thì cha ông đi kê khai và được UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/1995 mang tên ông Nguyễn Thanh H5.

Trước năm 2004 cha ông tiếp tục phân chia cho các anh em gồm: Nguyễn Thanh N4, Nguyễn Thị Thanh M, Nguyễn Thanh L2, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Thanh S mỗi người một phần hưởng tương đương 2.500m² để canh tác. Trên thực tế đã có phân chia ranh giới đất rõ ràng giữa các phần của những người kể

trên. Cụ thể, phần của ông là tại căn nhà ông đang ở từ ngoài ngõ đi vào có mặt tiền khoảng 50m giáp với ranh của ông N4, chiều sâu vào khoảng từ 50-60m, tiếp theo là phần của ông N4, ông S, ông D, bà M. Đối với phần diện tích đất của ông được ông H5 chia cho thì ông đã quản lý và sử dụng, cải tạo, xây nhà, trồng cây lâu năm trên phần đất này gần 20 năm nay.

Tuy nhiên, cùng năm 2004 ông D cần vốn làm ăn nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 194, 195, 199 tờ bản đồ số 09 của cha ông để vay vốn tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn quận BT nên cha ông không thể làm thủ tục sang tên riêng cho các con. Sự việc xảy ra các anh em ông không hề hay biết, chỉ đến đầu năm 2020 khi Tòa án quận NK thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ do Ngân hàng khởi kiện ông H1 để thu hồi nợ vay liên quan đến Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp mà ông H1 đã vay trước đó. Khi biết được sự việc ông đã tiến hành trích lục hồ sơ liên quan tại Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Văn phòng đăng ký đất đai huyện PD thì biết ông D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 nhưng không được Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền Công chứng, chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên, hồ sơ lại được Văn phòng đăng ký đất đai huyện PD làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn H1. Việc cha mẹ ông là ông H5, bà M1 không ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 194, 195, 199, tờ bản đồ số 09 cho ông D nhưng lại được Văn phòng đăng ký đất đai huyện PD cập nhật biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho các thửa đất là không đúng, vì các thửa đất trên đã được chia cho các anh chị em ông như hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/6/2020, ông L2 yêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H5 và ông Nguyễn Thanh D; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H1 do giả tạo; Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện PD thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290294, thửa 194, 195, 199, tờ bản đồ số 09, diện tích 12.070 m² tại địa chỉ ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ được UBND huyện PD cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H1; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 10/150410.01/HĐTC ngày 15/4/2010 giữa bên thế chấp ông Vũ Văn H1 và bên nhận thế chấp là Agribank Cần Thơ II.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N4, bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Tuấn V, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thanh T3, ông Nguyễn Thanh L3, bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Thanh L4, bà Nguyễn Thị Thanh N2, bà Nguyễn Thị Mỹ L5 và ông Nguyễn Phúc Thịnh cùng trình bày:

Thông nhất với trình bày của ông Nguyễn Thanh L2, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T4 trình bày:

Ông được biết trước đây ông D có vay tiền của ông H1. Ban đầu ông D không vay được nên ông H1 kêu sang tên bằng khoán đất của gia đình ông D cho ông H1 đứng tên. Lúc đầu ông D không đồng ý vì sợ mất đất nhưng sau đó để làm tin hai bên làm thêm văn bản cho việc sang tên bằng khoán đất là để vay tiền, ông có ký tên người làm chứng. Ông D có kèm thêm bằng khoán của cha vợ ông là Lê Nghĩa H2 để chuyển cho ông H1 làm thủ tục thế chấp vay tiền Ngân hàng. Nhưng sau đó không biết việc vay tiền có làm được hay không ông cũng không biết.

Từ đó đến nay, ông không còn liên hệ gì với ông D và ông H1 nữa và hiện giờ cũng không biết họ đang ở đâu. Hiện tại bởi đang bị bệnh nặng, sức khỏe kém nên việc đi lại rất bất tiện và khó khăn nên ông đề nghị được xét xử vắng mặt tại các phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nghĩa H2 trình bày:

Vào khoảng tháng 5 năm 2008, gia đình ông gặp khó khăn về vốn để làm ăn sinh hoạt gia đình nên ông có nói với vợ chồng ông D cùng ngụ chung một xã có mối quan hệ nào cho vay hoặc quen biết ai để vay một số vốn. Ông có đưa cho ông D một giấy chủ quyền ruộng đất (bằng khoán đất màu đỏ) có diện tích chung 3.034m² loại đất Q + 2L, thửa số 21, 22, tờ bản đồ số 09 do UBND TP Cần Thơ cấp. Sau đó, ông D nói diện tích đất vườn + đất ruộng của ông ít quá không thể đứng vay nên gộp hai, ba bằng khoán lại với diện tích nhiều thì Ngân hàng mới đồng ý cho vay. Đồng thời, nhờ ông H1 làm thủ tục đứng vay bằng cách phải chuyển tên ông H1 đứng tên trong bằng khoán với danh nghĩa cho hợp thức hóa để vay vốn. Khoảng 30 ngày sau, ông không thấy tin tức gì về số vốn có được cho vay hay không. Ông có hỏi ông D thì được trả lời đang tìm Ngân hàng để xin vay. Toàn bộ quá trình hợp thức hóa thủ tục tại UBND xã GX có ông Tấn làm chứng.

Một thời gian sau, khoảng vài tháng do có công việc nên ông không có hỏi ông D. Sau tết năm 2009 khi ông H5 ở thì ông D trả lời không vay được và ông H1 đã bỏ trốn khỏi địa phương chưa tìm được. Lúc này, ông D bỏ công ra tìm kiếm ông H1 nhưng không có tin tức gì. Đến khoảng năm 2014, 2015 Đội Thi hành án huyện PĐ đến cưỡng chế phần diện tích đất nêu trên và giao lại cho người khác tên Nguyễn Duy Tâm, sinh năm 1970, cư ngụ tại số 321A/16, khu vực Bình Thường, phường Long Hòa, quận BT, thành phố Cần Thơ, đứng tên chủ quyền bằng khoán. Từ ngày ông D lấy bằng khoán đất của ông do Lê Nghĩa H2 đứng tên đến nay thì ông chỉ trông chờ ông D lấy lại. Theo ông được biết thì

trong vụ án này ông D dùng bằng khoán của gia đình và bằng khoán của ông gộp lại để nhờ ông H1 đứng tên vay nhưng ông không biết vay được bao nhiêu và gia đình ông cũng không nhận được bất kỳ khoản tiền nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện PD, thành phố Cần Thơ trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện PD có thụ lý, tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2011 của Tòa án nhân dân quận BT, thành phố Cần Thơ với nội dung: Buộc ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim L1 trả số tiền là 689.080.000 đồng cho bà Phạm Thị Hương T.

Quá trình thi hành án, Chấp hành viên xác minh ông Vũ Văn H1 có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00639 do UBND huyện PD cấp ngày 09/6/2008, diện tích 12.070,0m², bao gồm đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa, thuộc các thửa đất số 194, 195, 199, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp TA, xã GX, huyện PD, thành phố Cần Thơ, đã được ông H1 thế chấp cho Agribank Cần Thơ II theo Hợp đồng tín dụng số 10/150410.01/HĐTD, Hợp đồng thế chấp số 11/14071001. Tại Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 21/6/2011 của Chấp hành viên, đại diện Agribank Cần Thơ II thống nhất ý kiến kê biên, xử lý tài sản thế chấp của ông H1 để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2011 của Tòa án nhân dân quận BT và ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở đó, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện PD đã tiến hành kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích 10.430,0m² gồm 5.825,0 m² đất cây lâu năm và 4.418,0 đất lúa (trong đó có 520,0m² đất cây lâu năm và 567,0 m² đất lúa phạm HLLG), thuộc thửa tách 284, tờ bản đồ số 01, theo Bản trích đo địa chính số 716/VP.ĐKQSDĐ ngày 28/5/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện PD (*Phần diện tích đất kê biên, bán đấu giá này nằm trong diện tích 12.070,0m² thuộc thửa đất số 194, 195, 199, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00639 do UBND huyện PD cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H1*).

Ngày 21/02/2020, ông Trương Hoàng N1 là người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất đứng tên ông H1 với số tiền là 2.354.000.000 đồng. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện PD chưa giao tài sản mua trúng đấu giá cho ông N1, đồng thời các bên đương sự đang có khiếu nại và khởi kiện tranh chấp tại Tòa án nhân dân quận NK. Quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PD:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện PD thực hiện việc kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất đứng tên ông H1 theo quy định tại Điều 90 Luật Thi hành án

dân sự năm 2008 và Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Để bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của người mua trúng đấu giá tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ phải tổ chức giao tài sản mua trúng đấu giá cho ông N1 theo quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Sau khi giao tài sản bán đấu giá cho người mua, số tiền bán đấu giá tài sản sẽ được thanh toán cho người nhận cầm cố, thế chấp tài sản, người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo quy định tại khoản Điều 47 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân quận NK đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NNVN.

Buộc bị đơn ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim L1 trả cho nguyên đơn Ngân hàng NNVN tổng số tiền nợ tín dụng tạm tính đến ngày 28/02/2022 là **1.760.970.000** đồng (*Một tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng*). Trong đó, nợ gốc là 450.000.000 đồng, lãi trong hạn 52.270.000 đồng và lãi quá hạn là 1.259.700.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/3/2022 theo các hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cho đến khi ông H1, bà L1 thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim L1 không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng NNVN được quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ, thành phố Cần Thơ nhận toàn bộ nợ gốc và lãi trong tổng số tiền bán đấu giá tài sản 2.354.000.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc ổn định và tách phần quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với tổng diện tích 1.045,8m² ra khỏi tài sản thế chấp (không bị phát mãi). Phần đất ký hiệu (A), (B) và (C) theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 08/5/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (*Đính kèm*).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NNVN đối với yêu cầu khởi kiện:

+ Trường hợp nếu đã phát mãi tài sản nhưng vẫn không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn thì đề nghị được phát mãi thêm các tài sản của ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 để trả hết nợ.

+ Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ các khoản phí, án phí và lệ phí (bao gồm cả phí thi hành án) phát sinh liên quan đến việc giải quyết tranh chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Vũ Văn H1 do giả tạo.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2 về việc:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H5 với ông Nguyễn Thanh D.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Vũ Văn H1 do giả tạo.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 10/150410.01/HĐTC ngày 15/4/2010 giữa ông Vũ Văn H1 với Ngân hàng NNVN.

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.

Ngày 14 tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Thanh D và Nguyễn Thanh L2 cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2022/DS-PT ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L2: về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Thanh D và ông Vũ Văn H1 và chấp nhận yêu cầu được áp dụng thời hiệu theo hợp đồng tín dụng và chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2, ông Nguyễn Thanh D về việc Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H5 với ông Nguyễn Thanh D.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L2 về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Vũ Văn H1 do giả tạo.

3. Chấp nhận tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 10/150410.01/HĐTC ngày 15/4/2010 giữa ông Vũ Văn H1 với Ngân hàng NNVN.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NNVN về việc đòi nợ theo hợp đồng tín dụng đối với số nợ gốc: Buộc bị đơn ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim L1 trả cho nguyên đơn Ngân hàng NNVN tổng số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng.)

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NNVN đối với yêu cầu khởi kiện:

+ Trường hợp nếu đã phát mãi tài sản nhưng vẫn không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn thì đề nghị được phát mãi thêm các tài sản của ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 để trả hết nợ.

+ Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ các khoản phí, án phí và lệ phí (bao gồm cả phí thi hành án) phát sinh liên quan đến việc giải quyết tranh chấp.

6. Tiếp tục giao tài sản cho người trúng đấu giá là ông Trương Hoàng N1 theo Quyết định số 03/QĐ – CCTHADS của Chi cục thi hành án huyện PĐ ngày 24/02/2020 “Về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá”. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất diện tích là 10.243m² (LUA + CLN) tại thửa 194,195,199; Tờ bản đồ số 09. (Theo Mảnh trích đo địa chính số: 716/VP.ĐKQSDĐ ngày 28/5/2012 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện PĐ là thửa 248, tờ bản đồ số 11) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 và cây trồng có trên đất.

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ, thành phố Cần Thơ chi trả từ số tiền bán đấu giá đang tạm giữ cho Ngân hàng NNVN phần nợ gốc 450.000.000 đồng và lãi phát sinh từ khi có đơn yêu cầu thi hành án; án phí, lệ phí Tòa án; các khoản chi phí về thi hành án theo quy định và thanh toán cho người được thi hành án theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 483/QĐ.THA ngày 05/4/2011. Số tiền còn lại giao cho ông Nguyễn Thanh D được nhận.

Sau khi nhận đủ phần nợ gốc 450.000.000 đồng và lãi phát sinh từ khi có đơn yêu cầu thi hành án (nếu có) thì Ngân hàng NNVN có trách nhiệm giao lại chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290294 (Hồ sơ gốc số: H00039) do Ủy ban nhân dân huyện PĐ, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H1 cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ, xóa đăng ký thế chấp tài sản để Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá tài sản.

8. Giao phần đất còn lại cho ông Nguyễn Thanh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhà tại các vị trí Phần đất ký hiệu (A), (B) và (C) tổng diện tích còn lại là 3.255,4m² (Bao gồm cả phần tách phần quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với tổng diện tích là 1.045,8m²) theo Bản trích đo địa chính số 22/TTKTTNMT ngày 08/5/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ; Ông D và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhà đang ở trên đất theo các sơ đồ trích đo trên được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 21/9/2022, nguyên đơn Agribank có Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Ngày 27/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D, ông Nguyễn Thanh L2 có Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 330/QĐ-VKS-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án số 16/2022/DS-PT ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và Bản án số 22/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2008 giữa ông Nguyễn Thanh H5 với ông Nguyễn Thanh D:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 20/5/2008, ông H5 đã lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích 12.070m² cho ông D, hợp đồng này được chứng thực tại xã GX, huyện PD (số chứng thực 336, quyền 01/TP/CC-SCT/HĐGD). Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì ông D đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện PD chỉnh lý biến động ngày 23/5/2008. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã lập các thủ tục xác minh sao lục Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện PD nhưng hồ sơ lưu trữ đã bị hư hỏng theo Biên bản xác minh ngày 15/02/2022 và ngày 23/6/2022. Đồng thời, các đương sự cũng không cung cấp được Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; chỉ có nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 032379QSĐĐ ngày 15/11/1995 cấp cho ông Nguyễn Thanh H5 thể hiện: “Ngày 23/5/2008 đã tặng cho QSĐĐ hết diện tích 12.070m² cho con ruột là ông

Nguyễn Thanh D, SN: 1969, ... Theo hợp đồng tặng cho QSDĐ được UBND xã GX chứng thực số: 336; quyền 01/TP/CC-SCT/HĐCL ngày 20/5/2008. Ông Nguyễn Thanh D hiện được quyền sử dụng 12.070m²”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D, ông L2 đều xác định nguồn gốc đất là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh H5, bà Nguyễn Thị M1 (cha, mẹ ruột của ông D, ông L2), Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có bà M1 ký tên. Trong khi đó, tại nội dung cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H5 chỉ thể hiện ông H5 tặng cho ông D, không có bà M1.

Tòa án hai cấp chưa xác minh, làm rõ quyền sử dụng thửa đất số 194, 195, 199 là tài sản riêng của ông H5 hay là tài sản chung của vợ chồng ông H5, bà M1 trong thời kỳ hôn nhân mà đã xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật là chưa đủ căn cứ, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà M1.

[2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 194, 195, 199 giữa ông D với ông H1:

[2.1] Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 thì giữa ông D, ông H1 và ông H2 đã ký “*Hợp đồng bảo lãnh vay tiền bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 8/5/2008, có người làm chứng là ông Phan Văn T4 chứng kiến. Ông D cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ông H1 đi vay tiền dùm ông D. Hợp đồng đã nêu rõ nội dung bảo lãnh đối với diện tích 12.070 m² tại các thửa 194, 195 và 199. Và sau đó ông D đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 đúng diện tích và các thửa đất nêu trên. Trên đất chuyển nhượng có nhà của các anh em ông D, cụ thể là ông L2, ông S và ông N4 cũng các tài sản trên đất, hoa màu, cây trồng nhưng trong Hợp đồng không ghi nhận hay đề cập gì đến.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 đã thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND xã GX, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện PD tiến hành lập Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/5/2008 có chữ ký của ông H1, ông D và phát hành Hồ sơ trích đo địa chính ngày 27/5/2008.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy ông H1 chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ nhưng người quản lý sử dụng là ông D cùng các thành viên con ông H5. Từ đó, cho thấy bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách nhằm che dấu giao dịch vay tiền nên căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bản án phúc thẩm quyết định tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp phúc thẩm và sơ thẩm chưa xác định nguyên đơn, bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không. Tuy nhiên, Bản án phúc thẩm quyết định Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ chi trả số tiền từ bán đấu giá một phần thửa đất số 194, 195, 199 (đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng) cho Ngân hàng NNVN và thanh toán cho người được thi hành án theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 483/QĐ.THA ngày 05/4/2011, tức là đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu để bảo đảm giải quyết triệt để vụ án thì:

Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*, quyền sử dụng đất thửa 194, 195, 199 phải hoàn trả lại cho ông D. Tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ đã tiến hành kê biên và bán đấu giá một phần thửa đất số 194, 195, 199 để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2011 của TAND huyện BT, người mua trúng đấu giá là ông Trương Hoàng N1 với số tiền là 2.354.000.000 đồng. Như vậy, ông N1 là người thứ ba ngay tình thông qua bán đấu giá tài sản thì không bị tuyên bố vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bản án phúc thẩm quyết định tiếp tục giao tài sản đấu giá là quyền sử dụng một phần thửa đất số 194, 195, 199 cho ông N1 là đúng. Từ đó, một phần diện tích đất đã bị bán đấu giá không còn để hoàn trả cho ông D nên toàn bộ số tiền từ bán đấu giá tài sản phải thuộc sở hữu của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D đồng ý tự nguyện trả số tiền 450.000.000 đồng mà ông H1, bà L1 đã vay của Agribank nên Bản án phúc thẩm quyết định Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ chi trả từ số tiền bán đấu giá đang tạm giữ cho Agribank là tôn trọng sự tự nguyện của ông D, phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định Chi cục Thi hành án dân sự huyện PĐ chi trả từ số tiền bán đấu giá thanh toán cho người được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 483/QĐ.THA ngày 05/4/2011 là không đúng. Bởi lẽ, Quyết định thi hành án xuất phát từ việc thi hành Quyết định sơ thẩm buộc ông H1, bà L1 trả cho bà Phạm Thị Hương T số tiền 689.080.000 đồng. Như đã phân tích ở trên, số tiền từ bán đấu giá tài sản thuộc sở hữu của ông D nhưng Bản án phúc thẩm lại quyết định chi trả từ số tiền này để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông H1, bà L1 là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 330/QĐ-VKS-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2022/DS-PT ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là Ngân hàng NNVN với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Vũ Văn H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận NK, Tp Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận NK, Tp Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường