

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 161/2022/DSPT
Ngày: 13/7/2022
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
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

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

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Ban – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DSST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ: L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Thanh H**, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch A(Có mặt).

Địa chỉ chi nhánh Cần Thơ II: đường N, phường T1, quận N, thành phố Cần Thơ.

*** Bị đơn:** 1/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1970 (*Vắng mặt*).

2/ Ông Vũ Văn H, sinh năm 1968 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: khu vực B, phường A, quận N, TP Cần Thơ.

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

1/ Ông **Nguyễn Thanh D**, sinh năm 1969 (*Có mặt*).

2/ Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1964 (*Có mặt*).

Cùng địa chỉ: Tổ S, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ông **Nguyễn Thanh L** ủy quyền cho ông **Huỳnh Thanh X**, sinh năm 1972 (*Có mặt*).

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

3/ **Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Hoàng H** – Chi cục trưởng (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: Đường C, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4/ Ông **Trương Hoàng N**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thủ Khoa H, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Hà Ngọc D**, sinh năm 1980 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Ấp T B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông **Lê Nghĩa H**, sinh năm 1959 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, Tp. Cần Thơ.

6/ Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, Tp. Cần Thơ.

7/ Bà **Nguyễn Thị Thanh M**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: tổ S, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

8/ Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: tổ S, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

9/ Bà **Nguyễn Thị Thanh N**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

10/ Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp NA, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

11/ Bà **Lâm Thị Mỹ H**, sinh năm 1971.

12/ Ông **Nguyễn Minh N**, sinh năm 1995.

13/ Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: tổ S, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ông L, ông L, bà M, bà N, bà L, bà H, ông N và ông T đồng ủy quyền cho ông **Nguyễn Phúc T**, sinh năm 1998 (*Có mặt*).

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

14/ Ông **Nguyễn Thanh N**, sinh năm 1961 (*Có mặt*).

15/ Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1954 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

16/ Ông **Nguyễn Tuấn V**, sinh năm 1990 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: tổ S, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

17/ Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1971 (*Có mặt*).

18/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1971 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

19/ Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1991 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

20/ Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1999 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Tổ S, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

21/ Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1954 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: tổ 3, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

22/ **Phòng Công chứng M thành phố Cần Thơ** (Nay là Văn phòng Công chứng N) - (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

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

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Nguyễn Thanh D**, ông **Nguyễn Thanh L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo như đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Phạm Thanh H trình bày:**

Ngày 15/4/2010, ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị Kim L đã ký Hợp đồng tín dụng số 10/150410.01 với Ngân hàng N – Chi nhánh Ninh Kiều — Phòng giao dịch A, nay là Ngân hàng N Chi nhánh Cần Thơ II — Phòng giao dịch A (*gọi tắt A 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 H và bà L đã ký bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/140710.01/HĐTD với A 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 T, xã G, huyện P, 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 P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm đã được ông H, bà L cùng A 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 10/1504100LHĐTC ký ngày 15/4/2010 đã được thực hiện công chứng tại Phòng Công chứng M thành phố Cần Thơ (số công chứng 1170, quyền 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 H, bà L đã trả cho Ngân hàng được 19.640.555 đồng tiền lãi. Tuy nhiên, kể từ ngày 15/8/2010 bên vay đã để phát sinh nợ quá hạn và kéo dài tình trạng nợ quá hạn cho đến nay. Do bên vay vốn ông H, bà L 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 H và bà L 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 T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 290294 (Hồ sơ gốc số H00639) do UBND huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông H.

+ 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 H và bà L 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.

**** Bị đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị Kim L được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.***

**** Theo đơn yêu cầu độc lập và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ 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 Văn H1 đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng N quận B 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 T ngụ tổ 3, ấp T, xã G, huyện P giới thiệu ông làm quen với ông H, nhờ ông H giúp đỡ vay tiền. Ông H cho biết sẽ hỗ trợ cho vay số tiền lên đến 900.000.000 đồng tại Ngân hàng mà ông H quen biết. Sau đó ông H 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 N quận B làm hồ sơ vay lại. Do cha ông đã lớn tuổi nên Ngân hàng không đồng ý cho vay, ông H đã làm thủ tục chuyển tên từ cha ông (ông Nguyễn Văn H1) 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 H 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 H đứng tên và tiến hành vay tiền. Khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông với ông H 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 H thì ông nhiều lần hỏi có vay tiền được chưa thì ông H đều trả lời chưa vay được. Vụ việc kéo dài khoảng gần một năm, ông H dẫn một nhóm người đến tận nơi ông ở, uy hiếp vợ chồng ông phải ký giấy nợ 900.000.000 đồng và nói nếu vay được số tiền trên sẽ thu hồi số tiền này căn trừ vào nợ vay trước. Đồng thời, từ đó đến nay ông không còn gặp ông H 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 H 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 P 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 T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ được UBND huyện P cấp ngày 09/6/2008 cho ông H.

**** Theo đơn yêu cầu độc lập và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L trình bày:***

Cha, mẹ ông là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị M sinh thời sống với nhau có tất cả 09 người con gồm: Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thanh M, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị Mỹ L.

Từ trước năm 1975 đến nay gia đình chung sống tại xã G, huyện P, 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 Văn H1.

Trước năm 2004 cha ông tiếp tục phân chia cho các anh em gồm: Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị Thanh M, Nguyễn Thanh L, 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 N, chiều sâu vào khoảng từ 50-60m, tiếp theo là phần của ông N, ông S, ông D, bà M. Đối với phần diện tích đất của ông được ông H1 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 N quận B 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 N thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ do Ngân hàng khởi kiện ông H để thu hồi nợ vay liên quan đến Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp mà ông H 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 P thì biết ông D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H 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 P làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn H. Việc cha mẹ ông là ông H1, bà M 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 P 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 L yêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Thanh D; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H do giả tạo; Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện P 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 T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ được UBND huyện P cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 10/150410.01/HĐTC ngày 15/4/2010 giữa bên thế chấp ông Vũ Văn H và bên nhận thế chấp là A Cần Thơ II.

*** Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N, bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Tuấn V, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thanh Nguyệt, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Phúc T cùng trình bày:** Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Thanh L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L.

*** Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T trình bày:**

Ông được biết trước đây ông D có vay tiền của ông H. Ban đầu ông D không vay được nên ông H kê sang tên bằng khoán đất của gia đình ông D cho ông H 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 là ông là Lê Nghĩa H để chuyển cho ông H 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 H 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.

**** Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nghĩa H 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 H làm thủ tục đứng vay bằng cách phải chuyển tên ông H 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 G 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 hỏi thì ông D trả lời không vay được và ông H đã bỏ trốn khỏi địa phương chưa tìm được. Lúc này, ông D bỏ công ra tìm kiếm ông H nhưng không có tin tức gì. Đến khoảng năm 2014, 2015 Đội Thi hành án huyện P đến cưỡng chế phân diện tích đất nêu trên và giao lại cho người khác tên Nguyễn Duy T, sinh năm 1970, cư ngụ tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, đứng tên chủ quyền bằng khoán. Từ ngày ông D lấy bằng khoán đất của ông do Lê Nghĩa H 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 H đứng tên vay nhưng ông không biết vay được bao nhiêu và gia đình ông cũng không nhận được bất kỳ khoản tiền nào.

**** Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ trình bày:***

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P 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 B, thành phố Cần Thơ với nội dung: Buộc ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L 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 H có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00639 do UBND huyện P 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 T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, đã được ông H thế chấp cho A 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 A Cần Thơ II thống nhất ý kiến kê biên, xử lý tài sản thế chấp của ông H để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2011 của Tòa án nhân dân quận B 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 P 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.ĐKQSĐĐ ngày 28/5/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P (*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 P cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H*).

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

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thực hiện việc kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất đứng tên ông H 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 P phải tổ chức giao tài sản mua trúng đấu giá cho ông N 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.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên như sau:

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

Buộc bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L trả cho nguyên đơn Ngân hàng N 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 H, bà L thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng N được quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, 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 N đối với yêu cầu khởi kiện:

+ Trường hợp nêu 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 H và bà Nguyễn Thị Kim L 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 H do giả tạo.

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

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 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 H do giả tạo.

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

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 14 tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Thanh D và Nguyễn Thanh L 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 phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh X trình bày:* vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh L: tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và 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 H do giả tạo. Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện P thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện cấp lại cho ông Nguyễn Văn H1 theo quy định của pháp luật và Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 15/4/2010 giữa bên thế chấp ông Vũ Văn H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Ông cho rằng khi cho vay ngân hàng không thực hiện việc xác minh thẩm định tài sản thế chấp và những hộ gia đình đang sinh sống trên đất. Phía ông L đề nghị được giữ lại đất là tài sản hương hỏa của gia đình, chỉ đồng ý trả nợ gốc cho ngân hàng và yêu cầu được tính thời hiệu nên không buộc trả lãi vì ông L là người có quyền lợi liên quan trực tiếp đến phần đất thế chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D:* vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập, theo đó yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông D và tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H do giả tạo, giả cách hợp đồng vay. Đồng thời, đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện P thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình. Ông đồng ý trả lại số tiền 450.000.000đồng đã vay của ông H để trả nợ cho

Ngân hàng. Đề nghị, áp dụng thời hiệu khởi kiện, chỉ buộc bị đơn trả lại phần nợ gốc cho nguyên đơn, bỏ hết phần nợ lãi.

- *Người đại diện cho nguyên đơn xác định:* Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, ngân hàng vẫn giữ các quan điểm đã trình bày.

- Những người khác không có ý kiến gì thêm, bảo lưu quan điểm đã trình bày.

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

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng.

Đơn kháng cáo và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của ông D và ông L trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Xét kháng cáo cũng là nội dung yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L. Thấy rằng:

1. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H1 (chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị M(chết năm 2018) là cha mẹ của ông L và ông D và 7 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông H1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995. Đến năm 2008, ông H1 tặng cho toàn bộ phần đất cho ông D và được chỉnh lý sang tên ngày 23/5/2008. Các anh chị em ông D cho rằng ông H1 đã chia đất cho các anh chị em nhưng việc tặng cho không có làm giấy tờ. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã lập các thủ tục xác minh sao lục về Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nhưng hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan hữu quan xác nhận hợp đồng này đã bị hư hỏng. Nhưng việc tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện và chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ do ông H1 đứng tên. Các đương sự cho rằng ông H1 không nhận thức được việc tặng cho mà chỉ biết đó là hình thức ủy quyền cho con. Nhưng các đương sự không chứng minh được giao dịch tặng cho bị vô hiệu. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông D và ông L.

2. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H thì giữa ông D, ông H và ông Hiệp đã ký “Hợp đồng bảo lãnh vay tiền bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 8/5/2008. Ông D cho rằng khi ký hợp đồng là để ông H đi vay

tiền dùm ông D. Hợp đồng đã nêu rõ nội dung bảo lãnh đối với diện tích 12.070m² tại các thửa 194, 195 và 199, mặc dù thời điểm ký ông D chưa được đứng tên trên giấy nhưng về diện tích, các thửa đất, số bản đồ là có thật; đồng thời các sự kiện diễn ra sau đó như nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, ông Hiệp và ông Tấn xác định có việc thỏa thuận này.

Tại thời điểm đó, trên đất chuyển nhượng có nhiều tài sản là nhà của các anh em ông D, cụ thể là ông L, ông S và ông N và cây trồng trên đất nhưng trong Hợp đồng không ghi nhận hay đề cập gì đến. Từ đó cho thấy, việc chuyển nhượng đất giữa ông D và ông H là không có thật là giả cách nhằm che dấu cho một giao dịch vay tiền nên căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005: cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện mà chấp nhận hợp đồng là chưa đủ căn cứ, nên đề nghị sửa án phần này.

3. Đối với hợp đồng tín dụng của Ngân hàng và ông H :

Phía Ngân hàng khi nhận thế chấp đã không thẩm định, kiểm tra tài sản thế chấp do vậy khi trên đất tồn tại 3 phần nhà và các tài sản khác. Vì vậy, trong hồ sơ không có biên bản kiểm tra hiện trạng, hợp đồng thế chấp khi cho vay không tuân thủ đúng quy trình đây là lỗi của ngân hàng nên việc xác định tài sản thế chấp bị tuyên bố vô hiệu. Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp là có cơ sở.

4. Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu của ông L, ông D.

Theo hồ sơ tín dụng, ông H vay ngày 15/4/2010, thời hạn vay là 12 tháng; phía ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thông báo chuyển nợ quá hạn từ ngày 18/4/2011. Kể từ khi quyền và lợi ích hợp pháp bị gì xâm phạm, thời hiệu được tính theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 là 3 năm nhưng đến ngày 12/8/2019, tức là 8 năm sau, Ngân hàng mới có đơn khởi kiện để tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do đó, thời hiệu khởi kiện đã hết. Trong trường hợp này căn cứ theo hướng dẫn tại Mục 2 phần III của Công văn số 02/TANDTC-DC ngày 2/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp vướng mắc trong xét xử thì Ngân hàng chỉ có quyền khởi kiện đòi lại nợ gốc. Việc giải quyết vụ kiện không phụ thuộc về việc các bên có yêu cầu áp dụng thời hiệu hay không. Ngoài ra, căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: một trong các bên phải đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu, với điều kiện yêu cầu này phải đưa ra trước khi Tòa án sơ thẩm giải quyết ra Bản án, Quyết định giải quyết vụ việc và Luật không quy định ai mới được hưởng thời hiệu, ông L và ông D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn có

quyền yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với ngân hàng theo hướng chỉ buộc bị đơn trả nợ gốc. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D tự nguyện trả số tiền gốc 450.000.000đồng mà ông H đã vay ngân hàng, mặc dù ngân hàng không đồng ý. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của ngân hàng, cần ghi nhận sự tự nguyện này.

5. Đối với tài sản bán đấu giá của Chi Cục thi hành án huyện P:

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông H và giao dịch thế chấp giữa ông H bà L với Ngân hàng không có giá trị pháp lý nhưng tài sản đã được bán đấu giá thành và người trúng giá là ông Trương Hoàng N. Trước khi tiến hành bán đấu giá, cơ quan thi hành án dân sự huyện P đã giải thích quyền khởi kiện cho những người đang ở trên đất nhưng không có ai khởi kiện và cũng không yêu cầu xem xét lại kết quả đấu giá nên căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông N là người ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Như phân tích nêu trên nên số tiền bán tài sản đấu giá giao lại cho những người thừa kế của ông H1 sau khi trừ các chi phí đấu giá. Đối với giao dịch vay mượn của ông D và ông H sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác. Theo bản trích đo địa chính số 22 ngày 08/5/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường thì diện tích đo đạc thực tế sau khi trừ đi diện tích đã bán đấu giá thì diện tích còn lại là 3.255,4m². Nên giao lại cho những người thừa kế của ông H1 .

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông L và ông D như hướng đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D, ông Nguyễn Thanh L có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Quan hệ pháp luật phải được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm xác định

là phù hợp.

[2] **Về thủ tục tố tụng:** Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thuộc các trường hợp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án áp dụng án khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm ông Nguyễn Thanh D và Nguyễn Thanh L có đơn kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[4] Về nội dung: Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan và toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật. Xét kháng cáo cũng là nội dung yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L.

Thấy rằng:

[5] *Xét kháng cáo về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Nguyễn Thanh L và ông Nguyễn Thanh D.*

[5.1] Nguồn gốc đất tranh chấp mà ông Vũ Văn H thế chấp cho Ngân hàng trước đây là của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị M là cha mẹ của ông D, ông L và 07 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện. Ông H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995. Đến năm 2008, ông H1 tặng cho toàn bộ phần đất cho ông D, các anh chị em ông D lại cho rằng ông H1 đã chia đất cho các anh chị em ông D vào năm 2004 nhưng việc chia đất này không có làm giấy tờ. Biên bản làm việc ngày 26/3/2021, ông Nguyễn Thanh N cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều xác định việc tặng cho chỉ nói bằng miệng “*Cha mẹ hợp mặt các anh em rồi cắt đất, cắm ranh để canh tác chứ không lập thành văn bản*”. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đương sự cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc tặng cho này của ông H1 cho các anh chị em của ông D.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 20/5/2008, ông H1 đã lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích 12.070m² cho ông D, hợp đồng này được chứng thực tại xã G, huyện P (số chứng thực 336, quyển 01/TP/CC-SCT/HĐGD). Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì ông D đã thực hiện thủ tục chính lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký

đất đai huyện P chỉnh lý biến động ngày 23/5/2008. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông D là phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu của ông L, ông D là chưa có cơ sở để xem xét.

[5.2] Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã lập các thủ tục xác minh sao lục về Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nhưng hồ sơ lưu trữ đã bị hư hỏng. Cho đến phiên tòa hôm nay, ông L và ông D cho rằng ông H1 không nhận thức được việc tặng cho mà chỉ biết đó là hình thức ủy quyền cho con. Nhưng các đương sự không chứng minh được giao dịch tặng cho bị vô hiệu nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

[6] *Xét kháng cáo về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh L và ông Nguyễn Thanh D.*

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì giữa ông D, ông H và ông Hiệp 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 T chứng kiến. Ông D cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ông H đi vay tiền dùm ông D. Hợp đồng đã nêu rõ nội dung bảo lãnh đối với diện tích 12.070m² tại các thửa 194, 195 và 199. Và sau đó ông D đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H 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 L, ông S và ông N cũng các tài sản trên đất, hoa màu, cây trồng nhưng trong Hợp đồng không ghi nhận hay đề cập gì đến.

Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì căn cứ theo hồ sơ trích lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thể hiện hợp đồng được giao kết có đóng dấu giáp lai tại UBND xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND xã G, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P tiến hành lập Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/5/2008 có chữ ký của ông H, ông D và phát hành Hồ sơ trích đo địa chính ngày 27/5/2008. Cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã thực hiện sao lục Hợp đồng chuyển nhượng này.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy ông H chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ nhưng người quản lý sử dụng là ông D cùng gia đình các thành viên con ông H1.

Từ đó, cho thấy bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách nhằm che dấu cho một giao dịch vay tiền nên căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005: cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ trên giấy tờ nhưng chưa đánh giá toàn diện mà chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa thuyết phục, vì vậy cần sửa việc tuyên chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông H như người kháng cáo yêu cầu và việc chấp nhận này phù hợp với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị, nên HĐXX chấp nhận.

Ngoài ra, yêu cầu của đương sự thuộc trường hợp khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khi chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, yêu cầu này cấp phúc thẩm sẽ xem xét đánh giá chung với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong phần phân tích đối với việc đấu giá tài sản sau khi bị kê biên sẽ tuyên rõ những khoản được chấp nhận chi trả nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự và đảm bảo thuận lợi trong việc thi hành án sẽ được bản án phân tích đánh giá sau đây.

[7] Xét kháng cáo về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông H của ông Nguyễn Thanh L và ông Nguyễn Thanh D.

[7.1] Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tín dụng, ông H và bà L với Ngân hàng có ký Hợp đồng thế chấp số 10/150410.01/HĐTC ngày 15/4/2010 về việc thế chấp quyền sử dụng đất với diện tích 12.070m², tại các thửa đất số 194, 195, 199; tờ bản đồ số 09, địa chỉ tài sản tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 290294 (Hồ sơ gốc số H00639) do UBND huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Vũ Văn H ngày 09/6/2008.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đại diện Ngân hàng cũng khẳng định khi cho vay thì cán bộ cho vay sẽ xuống xem hiện trạng thực tế nhưng không lập thành biên bản, bởi trình tự thủ tục cho vay của A tại thời điểm năm 2010 là như vậy. Như đã phân tích việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ dẫn đến việc Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng cũng cần phải được đánh giá lại bởi thấy rằng đối với Ngân hàng khi nhận thế chấp đã không thẩm định, kiểm tra tài sản thế chấp do vậy khi trên đất tồn tại 3 phần nhà cùng các tài sản khác như cây trồng, hoa màu trên đất Ngân hàng cũng không nắm được. Điều này phù hợp vì trong hồ sơ và chính sự thừa nhận của Ngân hàng. Khi cho vay không có biên bản kiểm tra hiện trạng, từ đó cho thấy hợp đồng

thế chấp đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng không tuân thủ đúng quy trình nên cần xác định hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp là có cơ sở phù hợp với hướng dẫn tại Mục 1 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, hành chính.

[7.2] Theo hồ sơ tín dụng, ông H vay ngày 15/4/2010, thời hạn vay là 12 tháng; phía ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thông báo chuyển nợ quá hạn từ ngày 18/4/2011. Kể từ khi quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, thời hiệu được tính theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 là 3 năm nhưng đến ngày 12/8/2019, tức là hơn 8 năm Ngân hàng mới có đơn khởi kiện để tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do đó, thời hiệu khởi kiện đã hết. Trong trường hợp này căn cứ theo hướng dẫn tại Mục 2 phần III của Công văn số 02/TANDTC-DC ngày 2/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp vướng mắc khi xét xử thì trong trường hợp này Ngân hàng chỉ có quyền khởi kiện đòi lại nợ gốc. Việc giải quyết vụ kiện không phụ thuộc về việc các bên có yêu cầu áp dụng thời hiệu hay không. Ngoài ra, căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: một trong các bên phải đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án sơ thẩm giải quyết mà không quy định ai mới được hưởng thời hiệu. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của ông L, ông D; quan hệ trong hợp đồng tín dụng đã hết thời hiệu khởi kiện nên chỉ tuyên buộc trả nợ gốc không chấp nhận yêu cầu tính lãi. Như đã phân tích, Tòa án chỉ chấp nhận buộc thanh toán số nợ gốc trả số tiền 450.000.000đồng mà ông H và bà L đã ký vay; không chấp nhận yêu cầu tính lãi trong hạn 52.270.000 đồng và lãi quá hạn là 1.259.700.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên nên cần sửa án phần tuyên này.

[7.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D đồng ý tự nguyện trả số tiền 450.000.000đồng mà ông H và bà L đã ký vay nhưng đại diện Ngân hàng không đồng ý việc ông D trả. Thấy rằng, tuy việc huỷ Hợp đồng thế chấp nhưng để đảm bảo việc thu nợ cũng như trong quá trình thi hành án Ngân hàng đã hỗ trợ đối với việc cung cấp các thông tin liên quan đến tài sản đang nhận thế chấp tại Ngân hàng và tài sản cũng đã được bán đấu giá thành nên cần trích từ nguồn thu nợ cho ngân hàng từ số tiền bán đấu giá để đảm bảo khoản thu ưu tiên này cho Ngân hàng.

[8] *Đối với tài sản bán đấu giá của Chi Cục thi hành án huyện P:*

[8.1] Tài sản đã được đưa ra bán đấu giá; khi đo đạc kê biên tài sản đấu giá, Chi cục thi hành án dân sự huyện P đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về việc kê biên, đất giá quyền sử dụng đất theo Điều 90 Luật thi hành án dân sự; đã giải thích quyền cho những người đang ở trên đất nhưng không có ai khởi kiện và cũng không yêu cầu xem xét lại kết quả đấu giá nên người trúng kết quả đấu giá hợp pháp là ông Trương Hoàng N là người ngay tình nên được pháp luật bảo vệ nên đề nghị của Chi cục thi hành án về việc tổ chức giao tài sản mua đấu giá cho ông N theo quy định tại Điều 103 Luật thi hành án dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật. Cần tuyên ghi nhận rõ trong bản án việc này để đảm bảo thi hành án được thuận lợi.

Thấy rằng, Bản án sơ thẩm chỉ nói chung chung mà không nêu rõ phần này. Để đảm bảo việc thi hành án Bản án cần tuyên rõ về việc tiếp tục giao tài sản cho người trúng đấu giá là ông Trương Hoàng N theo Quyết định số 03/QĐ – CCTHADS của Chi cục thi hành án huyện P 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 P là thửa 248, tờ bản đồ số 11) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 và cây trồng có trên đất.

[8.2] Đối với vụ kiện này cần phân tích rõ hơn về số tiền mà gia đình ông D được nhận, thấy rằng: Xuất phát từ Quyết định Công nhận sự thỏa thuận số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2011 của TAND quận B, quá trình thi hành án chấp hành viên xác minh ông H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên và tài sản này đang thế chấp ở Ngân hàng. Trên cơ sở đó Chi cục thi hành án dân sự huyện P đã tiến hành kê biên và bán đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích 10.243 m² gồm 5.825,0 m² và 4.418,0 m² đất lúa, 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 P, thành phố Cần Thơ. Ngày 21/02/2020, ông N là người mua trúng đấu giá với số tiền là 2.354.000.000đồng.

[9] Sau khi bàn giao tài sản cho người mua, số tiền bán tài sản đấu giá sẽ được thanh toán 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, người phải thi hành án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật. Cần tuyên ghi nhận việc này để đảm bảo thi hành án được thuận lợi vì hiện nay số tiền bán tài sản đấu giá do Chi cục thi hành án huyện

P tạm quản lý. Đồng thời, tuyên rõ việc buộc ngân hàng giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa đăng ký thế chấp tài sản để Chi cục Thi hành án dân sự huyện P làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá tài sản.

Cụ thể, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ chi trả từ số tiền bán đấu giá đang tạm giữ cho Ngân hàng N 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 N 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 P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, xóa đăng ký thế chấp tài sản để Chi cục Thi hành án dân sự huyện P làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá tài sản.

Ngoài ra, đối với việc ông D đề nghị xác định số tiền còn lại đó là của các đồng thừa kế trong gia đình ông thì cũng sẽ do các bên tự thỏa thuận, Tòa án chỉ tuyên người được nhận số tiền còn lại khi khấu trừ các khoản nêu trên thì ông D được nhận và tiếp tục được yêu cầu ổn định và tách quyền sử dụng đất với phần đất còn lại sau khi bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

[10] Căn cứ 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 thể hiện trên phần quyền sử dụng đất có phần nhà ở của ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Thanh L và phần mộ. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý ổn định, tách phần quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với tổng diện tích là 1.045,8m². Căn cứ theo trích đo địa chính tổng diện tích đất của 3 thửa 194,195, 199 có diện tích là 13.498,4m² bao gồm đất ONT+CLN+LUC với vị trí theo bản vẽ A,B,C,D. Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận 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 các bên không kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[11] Ngoài ra, theo Bản trích đo địa chính số 22 ngày 08/5/2020 thì diện tích đo đạc thực tế sau khi trừ đi diện tích đã bán đấu giá thì diện tích còn lại là 3.255,4m² (Bao gồm 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). Khi giải quyết dứt điểm tranh chấp cần đề cập tuyên rõ tiếp tục giao lại cho ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhà tại các vị trí 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; còn việc ông D cho rằng là của các đồng thừa kế của ông H1 sẽ do họ tự thương lượng giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ án khác. 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.

[12] Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Nguyễn Thanh L và ông Nguyễn Thanh D và từ đó có căn cứ để hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H với Ngân hàng, đồng thời chấp nhận yêu cầu buộc tính lại thời hiệu theo yêu cầu kháng cáo của ông D và ông L là có cơ sở để chấp nhận.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do số tiền buộc bị đơn phải thanh toán theo hợp đồng tín dụng có điều chỉnh nên cần sửa án phí bị đơn phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên những người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005

Khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 133; Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015

Mục 1 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, hành chính.

Mục 2 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Thanh L: về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Thanh D và ông Vũ Văn H 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 H và bà Nguyễn Thị Kim L. 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 L, ông Nguyễn Thanh D về việc Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 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 L về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Vũ Văn H 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 H với Ngân hàng N.

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

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N 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 H và bà Nguyễn Thị Kim L 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 N theo Quyết định số 03/QĐ – CCTHADS của Chi cục thi hành án huyện P 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.ĐKQSĐĐ ngày 28/5/2012 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P 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 P, thành phố Cần Thơ chi trả từ số tiền bán đấu giá đang tạm giữ cho Ngân hàng N 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 N 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 P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/6/2008 cho ông Vũ Văn H cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, xóa đăng ký thế chấp tài sản để Chi cục Thi hành án dân sự huyện P 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.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn phải chịu 11.019.600 đồng (*Mười một triệu, không trăm mười chín nghìn, sáu trăm đồng*), do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng N.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng N được nhận lại 27.964.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001739 ngày 06/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 002837 ngày 21/7/2020 thành án phí phải chịu, ông L không phải nộp thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 002838 ngày 21/7/2020 thành án phí phải chịu, ông D không phải nộp thêm.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Nguyễn Thanh L được nhận lại tạm ứng án phí 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001768 ngày 14/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận N; ông Nguyễn Thanh D được nhận lại tạm ứng án phí 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001771 ngày 14/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận N

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 13/7/2022).

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 và Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung 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./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Minh Trang