

**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: 80/2022/DS-PT

Ngày: 26.4.2022

V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng tín dụng”.

**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 Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương— Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên

Vào ngày 21 và 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 17/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 152/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đỗ Vinh Q – Văn phòng luật sư VQ, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thái Th, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A, đường K, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019 (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A, đường K, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019 (vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Bé B, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái Th, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A, đường K, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019 (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A, đường K, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019. (Vắng mặt)

3.2. Ngân hàng TMCP C.

Địa chỉ: Y, đường K, phường X, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thanh Ph; Chức vụ: Nhân viên (có yêu cầu giải quyết mặt)

Theo văn bản ủy quyền số: 1483/ UQ- QLN.20 ngày 31/12/2020.

4. Người làm chứng:

1/ Ông Lê Đình C (vắng mặt)

2/ Ông Trần Văn U (vắng mặt)

3/ Bà Trần Thị S (có mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: ông Trần Văn T là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 1993 gia đình của ông C gồm có Trần Văn T, bà Phan Thị T1, bà Phan Thị C1, ông Trần Văn S có thông nhất chuyển nhượng cho ông Trần Văn C phần đất 02 công đất có chiều ngang 9 tầm 3 m, chiều dài 31 tầm 3 m thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ với giá 06 chỉ vàng 24 kara. Khi chuyển nhượng có lập giấy tay là “Tờ sang nhượng đất ngày 20/02/1993” do con của ông Trần Văn S viết thay nội dung (ông C không nhớ rõ là người con nào của ông S viết thay vì thời gian đã lâu), có ông T, bà T1 và người làm chứng cùng ký tên, gia đình ông C sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng (năm 1993) đến nay không ai tranh chấp. Quá trình sử dụng có nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông C nhưng ông T chỉ hứa mà không thực hiện. Việc ông T được cấp và đứng tên quyền sử dụng đất cũng như đem quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng để vay tiền thì ông C hoàn toàn không biết. Việc người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng ông T không biết và không ký tên vào “Tờ sang nhượng đất ngày 20/02/1993” là không đúng sự thật. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông T có nghĩa vụ tách sang tên cho ông phần đất trên

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Ông Trần Văn T không chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn C như ông C trình bày nên hoàn toàn không biết và không ký tên vào “Tờ sang nhượng đất ngày 20/02/1993”. Do đó, ông T không đồng ý có trách nhiệm tách thửa sang tên phần đất theo yêu cầu của ông C. Phía bị đơn yêu cầu phản tố không công nhận tờ sang nhượng đất ngày 20/02/1993. Yêu cầu ông Trần Văn C trả lại phần đất ông C đang chiếm dụng thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến và yêu cầu độc lập như sau: Ngân hàng TMCP A, đại diện hợp pháp là Bà Nguyễn Thanh P trình bày: Ngân hàng A cấp tín dụng cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B căn cứ theo:

Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số HGI.CN.02.071114 ngày 07/11/2014; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HGI.CN.867.200417 ngày 20/4/2017; Biên bản thỏa thuận số HGI.CN.867.200417/BBTT- 01 ngày 20/4/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số HGI.CN.15.160518 ngày 16/5/2018; Khế ước nhận nợ số 262505869 ngày 16/5/2018. Chi tiết như sau: số tiền cho ông T, bà B vay: 500.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng; số tiền đã giải ngân 500.000.000 đồng; Ngày giải ngân 16/5/2018; Thời hạn vay 120 tháng; Lãi suất vay trong hạn: 9,80%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Khoản nợ trên được bảo đảm bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 228, 349, 347 tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B, căn cứ theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HGI.BĐCN.01.071114 được công chứng tại phòng công chứng số 2 (thành phố Cần Thơ) ngày 11/11/2014, số công chứng 5012; Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ ngày 11/11/2014; Cam kết thế chấp ngày 11/11/2014. Tài sản thế chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 700709, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 002268.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (nay là huyện Thới Lai) cấp ngày 06/9/1993 cho ông Trần Văn T đứng tên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, 349, 347 tờ bản đồ số 09 (nêu trên) có liên quan đến tranh chấp trong vụ án thụ lý số 107/2019/TLST-DS ngày 13/5/2019, thuộc trường hợp ACB được quyền chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Điều 6 thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HGI.CN.867.200417 ngày 20/4/2020. Vì vậy, ngày 24/12/2020 ACB ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của khế ước nhận nợ số 262505869. Tính đến ngày 03/12/2021 ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B còn nợ ACB các khoản: Vốn gốc 269.223.000 đồng, lãi trong hạn: 2.259.973 đồng, lãi quá hạn: 46.340.885 đồng, phạt chậm trả lãi: 1.475.819 đồng. Tổng cộng là 319.299.677 đồng.

Nay phía Ngân hàng yêu cầu ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B trả cho ACB tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 03/12/2021 là 319.299.677 đồng. Trong đó vốn gốc 269.223.000 đồng, lãi trong hạn: 2.259.973 đồng, lãi quá hạn: 46.340.885 đồng, phạt chậm trả lãi: 1.475.819 đồng. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi (nếu có) phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Khế ước nhận nợ, tính từ ngày 04/12/2021 đến ngày trả dứt nợ. Nếu ông T, bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 228, 349, 347 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B.

*Người làm chứng có lời khai:

-Ông Lê Đình C: Thời điểm lập tờ sang nhượng đất ngày 20/02/1993 thì ông Trần Văn S (chồng bà C) mời ông đến chứng kiến việc sang nhượng. Khi ông có mặt thì ông xác nhận có thật việc chuyển nhượng và ông đã ký tên với tư cách người làm chứng tại tờ sang nhượng đất ngày 20/02/1993. Còn nội dung về diện tích, giá cả thì do lâu quá, tuổi cao nên không nhớ ra. Ông cam kết lời khai nội dung sự việc diễn ra theo tờ sang nhượng là sự thật.

-Bà Trần Thị S có lời khai: Bà có quan hệ là chị ruột (thứ 3) của ông Trần Văn T là bị đơn trong vụ án, giữa bà và ông T không có mâu thuẫn gì. Cha ruột bà là Trần Văn S, mẹ ruột là Phan Thị C; Bà T1 là bà ngoại của bà và Trần Văn T. Trước khi bán đất thửa 349 là của Phan Thị T1 và Trần Văn T quản lý, còn đất thửa 349 là của bà ngoại bà là Phan Thị T1. Bà biết rõ là việc bà ngoại của bà Phan Thị T1 có chuyển nhượng cho ông Trần Văn C khoảng 02 công tầm lớn, việc chuyển nhượng có lập giấy tờ tại nhà của ngoại bà và bà có trực tiếp chứng kiến do bà ở chung với bà ngoại bà, lo cho ngoại trong lúc bị bệnh nhưng bà không có ký tên vào biên bản do con gái không liên quan, tại thời điểm đó có ông Lê Đình C và ông Trần Văn U làm chứng. Theo bà xác định là ông Trần Văn T em của bà có chuyển nhượng 02 công tầm lớn tại ấp A, xã T, huyện L và ông Trần Văn C đã sử dụng canh tác ổn định từ năm 1993 cho đến nay không ai tranh chấp nhưng bà biết là ông T chưa đưa bằng khoán cho ông Trần Văn C để tách thửa sang tên phần đất này. Bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào lời trình bày của bà để xem xét giải quyết vắng mặt bà tại các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

- Ông Trần Văn U có lời khai: Thời điểm lập tờ sang nhượng đất thì ông không chứng kiến việc sang bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên như thế nào thì ông không chứng kiến. Tuy nhiên, thời điểm hai bên giao dịch đất thì ông Lê Đình C có nói với ông về việc ông Sáu S (cha ông T) có bán cho ông C phần đất ruộng, đang tranh chấp nhưng không biết với giá bao nhiêu vàng. Sau khi giao dịch thì ông Sáu S giao đất cho ông C canh tác đến nay. Ngoài ra ông không biết gì khác về tranh chấp giữa ông C và ông T.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 152/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A.
3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T1 và ông Trần Văn T với ông Trần Văn C theo “Tờ sang nhượng đất” ngày 20/02/1993. Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm tách thửa sang tên cho ông Trần Văn C phần diện tích theo đo đạc thực tế 2.527,9 m² thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ 9, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số:14/TTKTTNMT ngày 08/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích, cấp giấy chứng nhận trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Phần diện tích 1.185,2 m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 08/02/2021 nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là 319.299.677 đồng. Trong đó vốn gốc là 269.223.000 đồng, lãi trong hạn: 2.259.973, lãi quá hạn: 46.340.885 đồng, phạt chậm trả lãi:1.475.819 đồng. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi (nếu có) phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Khế ước nhận nợ, tính từ ngày 04/12/2021 đến ngày trả dứt nợ. Nếu ông T, bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 228, 349, 347 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Bé B nhưng có trừ ra phần diện tích 2.527,9 m² thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ 9, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ mà ông T có trách nhiệm tách thửa sang tên cho ông Trần Văn C.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/12/2021, bị đơn ông T có kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bác yêu cầu độc lập của Ngân hàng A.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và có sửa đổi nội dung kháng cáo là hủy toàn bộ bản án sơ thẩm lý do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không giải quyết hết yêu cầu phản tố của bị đơn, Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa sơ thẩm và nội dung quyết định của bản án sơ thẩm không đúng bản chất vụ án vụ án vì ông T không hề ký chuyển nhượng đất cho ông C, nguyên đơn ông C không chứng minh được chữ ký trong tờ sang nhượng có phải là của ông T hay không, lời khai người làm chứng bà S là không khách quan vì có mâu thuẫn với ông T.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A tuy vắng mặt nhưng có ý kiến vẫn giữ nguyên việc rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm vì bị đơn ông T đã tắt toán nợ vay tại Ngân hàng.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay, có cơ sở khẳng định ông C nhận chuyển nhượng đất là có thật, ông C đã canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bị đơn ông T không phản đối, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà T1 cho ông C vì ông C đã nhận đất canh tác, người làm chứng xác nhận có chứng kiến việc chuyển nhượng này, ông T không hề khiếu nại hay đòi đất ông C nên công nhận việc chuyển nhượng, buộc ông T có nghĩa vụ tách sang tên cho ông C với diện tích 2.527,9m². Đối với phần đất diện tích 1.185,2m², bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết mà tách ra vì vậy, cần hủy phần này để giao cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết cho đương sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo của Ngân hàng A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xét thấy, những người liên quan vắng mặt nhưng có đại diện và có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[1.2] Về ý kiến của bị đơn cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện: thấy rằng, phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách thửa sang tên vì nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị T1 (bà ngoại bị đơn), nhưng bị đơn đăng ký và được cấp giấy. Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn tách thửa tức mong muốn mình được công nhận chủ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng từ bà T1, bị đơn cũng không đứng ra chuyển nhượng cho nguyên đơn, do hiện nay bị đơn đứng tên quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải khởi kiện bị đơn thì lúc này quan hệ xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, vậy không tính thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về việc rút đơn kháng cáo của Ngân hàng A trước khi mở phiên tòa, đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[1.4] Về thay đổi kháng cáo của bị đơn: ban đầu yêu cầu là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn trả toàn bộ phần đất tại thửa 349, nay tại phiên tòa có sửa đổi yêu cầu hủy toàn bộ bản án. Thấy rằng, dựa vào yêu cầu phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn trả toàn bộ phần đất, nguyên đơn lại yêu cầu bị đơn tách một phần diện tích đất trong thửa 349, còn lại một phần đất 1.185,2m² tại vị trí A theo Bản trích đo (tiếp theo phần đất nguyên đơn yêu cầu) thì nguyên đơn cho rằng đó là phần đất

nằm trong thửa 348 của nguyên đơn, thửa 348 của nguyên đơn lại giáp thửa 349. Còn bị đơn lại cho rằng phần vị trí A nằm trong thửa 349 của bị đơn và yêu cầu đòi lại. Tuy nhiên cấp sơ thẩm đã tách ra phần tranh chấp tại vị trí A thành vụ kiện khác khi có yêu cầu và công nhận phần chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bị đơn đã có kháng cáo ban đầu là chấp nhận toàn bộ phản tố, tức là có kháng cáo luôn phần tách ra của cấp sơ thẩm. Vì vậy, việc thay đổi kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa hủy án với lý do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng thì không cần thiết, bởi lẽ, khi giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm nếu như cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng mà từ vi phạm này dẫn đến quyền lợi của đương sự bị ảnh hưởng thì cấp phúc thẩm cũng phải hủy bản án về xét xử lại.

[2] Về kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về yêu cầu của bị đơn đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và đòi lại toàn bộ phần đất thửa 349

[2.1.1] Đối với phần diện tích nguyên đơn nhận chuyển nhượng 2.527,9m²: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà Phan Thị T1 khai phá sử dụng, tuy chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng bà T1 có làm “tờ sang nhượng đất” ngày 20/02/1993 cho ông C phần đất này, ông C sử dụng bà T1 không hề ý kiến hay phản đối, vậy khẳng định ý chí bà T1 đã chuyển nhượng cho ông C phần đất này, bị đơn ông T chỉ là người thừa kế ký trong tờ nhượng đất không phải là chủ sử dụng, tuy ông T là người thừa kế đi đăng ký quyền sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trước đó đất này do bà T1 khai phá sử dụng và bà đã định đoạt bằng cách chuyển nhượng cho ông C trước khi ông C kê khai và được cấp giấy. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C canh tác từ 1993 đến nay, bà T1 là chủ sử dụng đất không có ý kiến gì, ông T cũng không có ý kiến gì khi ông C đang sử dụng liên tục gần 30 năm. Đồng thời, qua lời khai người làm chứng ông Lê Đình C xác nhận rằng có việc chuyển nhượng đất giữa bà T1 và ông C, ông chứng kiến việc chuyển nhượng giữa bà T1 và ông C, thêm vào đó, bà Sương là chị ruột ông T cũng xác nhận: bà ngoại của bà là bà T1 khi còn sống có chuyển nhượng đất cho ông C, những lời khai này phù hợp quá trình sử dụng đất của ông C, nghĩa là có việc nhận chuyển nhượng đất thì phía ông C mới vào canh tác đất này được, ông T lại không chứng minh được lý do vì sao ông C vào ở canh tác đất này như cho thuê hoặc mượn hoặc cho ở nhờ. Vì vậy, có cơ sở khẳng định có việc chuyển nhượng đất giữa ông C và bà T1. Tuy việc chuyển nhượng giữa các đương sự có lập văn bản không công chứng, chứng thực theo quy định là chưa phù hợp về mặt hình thức nhưng ông C đã nhận đất canh tác liên tục sử dụng gần 30 năm không ai tranh chấp hay khiếu nại, kể cả ông T. Đặc biệt, chính phía ông C lại là người đi khởi kiện để được công nhận phần đất này, đáng lẽ ra ông T phải là người chủ động đi khởi kiện đòi lại phần đất này nhưng lại không thực hiện. Quá trình cấp giấy cho ông T trong khi ông C sử dụng đất là chưa phù hợp quy định pháp luật đất đai. Mặt khác, Luật đất đai cũng quy định người đang sử dụng đất ổn định thì được cấp giấy, ông T không sử dụng đất này mà lại được

cấp giấy là cũng không đúng quy định. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở chấp nhận nên kháng cáo của ông T đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.1.2] Về diện tích đất buộc ông T có nghĩa tách cho ông C: quá trình tranh chấp các đương sự xác định phần đất ông C yêu cầu công nhận theo đo đạc thực tế 2.527,9 m² thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ 9, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ. Nên công nhận và buộc ông T có nghĩa vụ sang tên cho ông C theo quy định.

[2.1.3] Đối với phần đất tại vị trí A, diện tích 1.185,2m², khi thực hiện đo vẽ xác định phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận thì lại phát sinh tranh chấp phần đất này, nguyên đơn thì cho rằng nằm trong phần đất của nguyên đơn ở thửa 348, bị đơn thì cho rằng vẫn nằm trong thửa 349 (phần này nằm ngoài phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách ra cho nguyên đơn), tức trong vụ việc tranh chấp có 02 phần đất mà bị đơn có yêu cầu phân tố: một là phần nguyên đơn yêu cầu công nhận 2.527,9m², hai là phần 1.185,2m². Nguyên đơn chỉ yêu cầu phần đất 2.527,9m², nhưng bị đơn có yêu cầu cả hai phần này đáng lẽ ra cấp sơ thẩm phải xem xét giải quyết luôn phần đất tại vị trí A là thuộc thửa nào để xác định ai là người có quyền sử dụng vì giữa các đương sự chưa thống nhất nhưng cấp sơ thẩm lại tách ra phần này giải quyết bằng vụ kiện khác khi có tranh chấp, như vậy là chưa xem xét hết yêu cầu phân tố của bị đơn nên cần hủy phần này giao về cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần.

[2.2] Về yêu cầu của bị đơn đề nghị bác yêu cầu độc lập của Ngân hàng A:

[2.2.1] Giữa vợ chồng ông T, bà B và Ngân hàng A có ký hợp đồng tín dụng, theo đó Ngân hàng cho vợ chồng ông T vay số tiền 500.000.000 đồng. Tuy chưa đến hạn thu hồi nợ khi hợp đồng đang có hiệu lực, xét hợp đồng tín dụng các bên ký kết có thể hiện tại Bản thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, cụ thể tại mục 6.1.20 Điều 6: “Khi nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng nhiều tài sản mà tài sản này bị xử lý để thanh toán cho một nghĩa vụ khác thì nghĩa vụ này tuy chưa đến hạn thì cũng được xem là đến hạn”. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng buộc vợ chồng ông T trả nợ là có cơ sở chấp nhận, vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn ông T xác định đã giải chấp phần đất này, đồng thời, ngân hàng cũng có văn bản xác định bị đơn đã tắt toán nợ vay nên ghi nhận việc này. Không phải buộc bị đơn cùng vợ là bà Bé B có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Cần sửa lại phần này.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C là có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phần chuyển nhượng đất là đúng nên cần giữ nguyên. Đối với phần diện tích 1.185,2m² tuy cấp sơ thẩm tách ra không giải quyết thì cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn vì chưa xem xét giải quyết nhưng nhằm giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự nên cần phải hủy phần này giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xét xử sơ thẩm lại.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm không có đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là vi phạm tố tụng là một trong những vi phạm để hủy bản án. Về ý kiến này thấy rằng, theo như hồ sơ thể hiện thì quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án có thông báo cho Viện kiểm sát về hoãn phiên tòa và khi mở lại phiên tòa thì có thông báo cho phía Viện kiểm sát để tham gia phiên tòa, Viện kiểm sát không có tham gia phiên tòa là có vi phạm tố tụng, tuy nhiên vi phạm này cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự nào như trên đã nhận định.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu. Đối với yêu cầu nguyên đơn buộc bị đơn tách quyền sử dụng đất được chấp nhận nên buộc bị đơn chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng, đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận cần buộc bị đơn chịu án phí 5% trên số tiền có nghĩa vụ trả $319.299.677 = 15.964.983$ đồng vì tại thời điểm xét xử phúc thẩm bị đơn mới tất toán nợ vay. Tổng cộng 16.264.983 đồng, cấp sơ thẩm tính án phí buộc bị đơn chịu 23.850.000 đồng là chưa chính xác, cần sửa lại.

Đối với số tiền tạm ứng án phí 6.600.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 015774 ngày 22/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai tạm thời chưa xử lý để giải quyết lại vụ án phần đất tranh chấp tại vị trí A.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

[4.2.1] Bị đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[4.2.2] Ngân hàng TMCP A phải chịu một nửa án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 8.900.000 đồng. Buộc bị đơn chịu, bị đơn đã tạm ứng 4.000.000 đồng, nguyên đơn tạm ứng 6.000.000 đồng. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 4.900.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 1.100.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 99, 101 Luật đất đai 2013;

- Điều 705 Bộ luật dân sự 1995;

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết 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;

Tuyên xử: - Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T.

- Hủy một phần bản án sơ thẩm số 152/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T1 với ông Trần Văn C theo “Tờ sang nhượng đất” ngày 20/02/1993. Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm tách thửa sang tên cho ông Trần Văn C phần diện tích theo đo đạc thực tế 2.527,9 m² thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ 9, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

1.2. Vị trí thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số: 14/TTKTTNMT ngày 08/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

1.3. Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích, cấp giấy chứng nhận trên cơ sở yêu cầu của đương sự.

2. Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần diện tích 1.185,2 m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 08/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường. Giao về cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu rút đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu.

Ghi nhận việc bị đơn ông T và vợ là bà Bé B đã tất toán hết nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu.

4. Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá: Phần bị đơn tạm ứng đã chi hết, ngoài ra, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 4.900.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 1.100.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm:

-ông Trần Văn T có nghĩa vụ nộp 16.264.983 đồng.

-ông Trần Văn C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.550.000 đồng theo biên lai thu tiền số 003221 ngày 10/5/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

-Ngân hàng TMCP A được nhận lại tiền tạm ứng án phí 7.627.000 đồng theo biên lai thu tiền số 016227 ngày 10 tháng 3 năm 2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

5.2 Dân sự phúc thẩm:

5.2.1 ông Trần Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005183 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

5.2.2 Ngân hàng TMCP A phải chịu 150.000 đồng, được nhận lại 150.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005190 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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 quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Tòa án nhân dân huyện Thới Lai;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thới Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh

