

**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: 145/2022/DSPT
Ngày: 29 - 6 - 2022
V/v “tranh 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 Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên;

Ông Bùi Thanh Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Lê Ngọc Thư – 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 các ngày 27 và ngày 29 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS – ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn Th1, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị Th2, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A 2, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Chị Trần Thị T1, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1955; (vắng mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1980; (vắng mặt)

3.4. Anh Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1985; (vắng mặt)

3.5. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1988; (vắng mặt)

3.6. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1990; (có mặt)

3.7. Anh Nguyễn Văn Â, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam;

Địa chỉ: Số 35 Hàng Vôi, Quận Hoàng Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Minh Tri – Phó Giám đốc Ngân Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng Giao dịch Thốt Nốt; (có mặt)

Địa chỉ: Số 311 Quốc lộ 91, khu vực Long Thạnh 1, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn anh Trương Văn Th1 ủy quyền cho ông Nguyễn Tùng L trình bày:

Bà Hồ Thị Th2 và bà Hồ Thị Th3 là chị em ruột và là con của ông Hồ Văn B1 và bà Nguyễn Thị B2 (Bướu).

Nguồn gốc thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ do hộ bà Hồ Thị Th2 đứng tên quyền sử dụng đất là do ông B1 và bà B2 khai mở. Vào khoảng năm 1961, bà Hồ Thị Th3 (là mẹ của ông Trương Văn Th1) và bà Hồ Thị Th2 được ông B, bà B2 tặng cho mỗi người

một phần diện tích đất nhưng không biết chính xác bao nhiêu vì không có đo đạc, chỉ khoảng $\frac{1}{2}$ chiều ngang thửa đất, chiều dài hết thửa. Sau khi được cho đất, bà Th3 và chồng bà tên Trương Văn B xây nhà ở một phần, một phần để sử dụng trồng cây ăn trái.

Trong quá trình sử dụng đất, do thiếu hiểu biết pháp luật nên bà Th3 không đi làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào khoảng năm 2003 anh Trương Văn Th1 được bà Th3 và ông B cho phần diện tích đất trồng cây ăn trái để xây nhà ở, còn phần diện tích đất bà Th3, ông B xây nhà thì cho anh Trương Văn Th4 (Út) (là em của anh Th1) Sau khi được cho đất, anh Th2 đã xây nhà ở bằng gỗ.

Vào năm 2004, bà Th3 chết và được chôn cất trên diện tích đất của ông Th1 (diện tích tranh chấp hiện nay).

Vào năm 2008, khi anh Th1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì phát hiện bà Th2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể tại thửa đất số 930, diện tích 755m² LNK (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 27/9/1997 cho hộ bà Hồ Thị Th2), cấp đổi vào năm 2000, cụ thể thửa 930 có diện tích 180m² T và 520m² LNK (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2). Cho nên, anh Th1 đến gặp bà Th2 để yêu cầu tách diện tích đất thì được bà Th2 đồng ý. Sau khi bà Th2 đồng ý, anh Th1 đã yêu cầu đo đạc tách thửa đất và tiến hành đo xong (có bản trích đo địa chính) nhưng không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để vay vốn.

Vào năm 2016, anh U đã chuyển nhượng hết diện tích đất có căn nhà và nhà cho con gái bà Th2 tên Nguyễn Thị Th5 với số tiền khoảng hơn 500.000.000 đồng.

Cũng năm 2016, anh Th1 sửa chữa, nâng cấp nhà thành nhà xây tường, cột bê tông cốt thép. Khi anh Th1 xây nhà vào năm 2003 và sửa chữa nâng cấp nhà vào năm 2016, gia đình bà Th2 không ai tranh chấp hay ngăn cản gì.

Vào năm 2019 anh Th1 tiếp tục yêu cầu bà Th2 làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất thì lại phát hiện thửa đất số 930 bà Th2 tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo vay vốn cho anh Nguyễn Thanh Ph (con bà Th2) nên anh Th1 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã B và được Ủy ban nhân dân xã B hòa giải nhưng không thành.

Nay anh Th1 khởi kiện với yêu cầu: Yêu cầu Tòa án công nhận cho anh Trương Văn Th1 được quyền sử dụng đất có diện tích 82,4m², loại đất cây lâu

nằm thuộc một phần thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ do hộ bà Hồ Thị Th2 đứng tên quyền sử dụng đất (theo bản trích đo địa chính).

Bị đơn Hồ Thị Th2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp TA, B, huyện C, thành phố Cần Thơ do hộ bà Hồ Thị Th2 đứng tên quyền sử dụng đất, không xác định do ông Hồ Văn B1 và bà Nguyễn Thị B2 (Bướu) khai mở. Trong quá trình sử dụng đất, vào năm nào không nhớ rõ, nhưng sau khi bà Hồ Thị Th3 (là chị của bà) có chồng được hơn 10 năm thì bà Th3 và chồng tên Trương Văn B về ở trên đất nhưng không có nghe nói được cha mẹ là ông B1, bà B2 có cho đất.

Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 1996 theo yêu cầu của chính quyền địa phương, bà đã đi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp tại thửa đất số 930, diện tích 755m² LNK, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 27/9/1997 cho hộ bà Hồ Thị Th2).

Năm 2000 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể thửa 930 có diện tích 180m² T và 520m² LNK (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2).

Vào năm 2000, bà Th3 chết và được chôn cất trên diện tích đất tranh chấp hiện nay, gia đình bà không có ý kiến gì.

Vào năm 2007 bà có thể chấp quyền sử dụng đất cho Ngân Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để vay vốn. Năm 2010 đáo hạn và vay tiếp. Đến nay do không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã yêu cầu phát mãi.

Vào năm 2008, bà không đồng ý và không có ký tên vào việc cho anh Th1 đo đất tách diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2010 anh Trương Văn Th1 về xây nhà ở trên phần đất trống phía sau nhà bà Thế. Khi ông Th1 xây nhà ở, bà và gia đình không có ai ngăn cản gì vì là chỗ con cháu. Khi anh Th1 về xây nhà ở không có hỏi ý kiến bà và gia đình bà, bà không muốn nói nhưng không đồng ý.

Năm 2016 phân diện tích nhà bà Th3 mà anh U đang ở, con gái bà tên Nguyễn Thị Th5 đã hỗ trợ cho anh U số tiền 540.000.000 đồng.

Đối với bản trích đo địa chính số: 17/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định diện tích đất tranh chấp có thổ cư, bà không đồng ý đây là đất thổ cư mà chỉ có cây

lâu năm.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn Th1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Tùng L trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Trương Văn Th1, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Tr, chị Nguyễn Thị Th5, anh Nguyễn Thanh Ph, anh Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Văn A là chồng và con bà Hồ Thị Th2 thống nhất trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà Hồ Thị Th2. Không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

Thửa đất số 930, diện tích 180m² T và 520m² LNK (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2) đang được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 25/2013/QĐST-KDTM ngày 22/11/2013 của TAND huyện C. Nay một phần thửa đất này đang là tài sản tranh chấp giữa nguyên đơn anh Trương Văn Th1 và bị đơn bà Hồ Thị Th2, Thi hành án không có ý kiến về tranh chấp này, Tòa án căn cứ vào quy định pháp mà giải quyết, đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ủy quyền cho ông Vương Minh Tri trình bày:

Anh Nguyễn Thanh Ph là con bà Hồ Thị Th2 có vay vốn tại Ngân hàng. Để đảm bảo việc vay vốn cho anh Ph, hộ bà Th2 đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 920, 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2) cho Ngân hàng. Khi anh Phương không trả nợ, Ngân hàng đã khởi kiện và được Tòa án giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 25/2013/QĐST-KDTM ngày 22/11/2013 của TAND huyện C. Đến nay anh Ph vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng chưa giải chấp hai thửa đất 920, 930. Vì vậy, Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 04/2022/DS – ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Th1 đối với bị đơn bà Hồ Thị Th2.

Công nhận cho ông Trương Văn Th1 được quyền sử dụng đất có diện tích 82,4m², loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2).

Vị trí, kích thước được xác định theo bản trích đo địa chính số: 17/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 930 (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2) để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hồ Thị Th2, anh Trương Văn Th1 theo đúng diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng.

Ông Trương Văn Th1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 82,4m², loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án trên đã bị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đồng thời không có cung cấp chứng cứ mới.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, giữ nguyên bản án sơ thẩm đồng thời nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 20.000.000 đồng tiền lãi suất đối với số tiền vay 320.000.000 đồng cho bị đơn.

Đại diện ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy

phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến tại thời điểm này.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam nhận thấy:

Các đương sự tranh chấp phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 82,4m², loại đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 930.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa 930 có nguồn gốc là của Hồ Văn B1 và bà Nguyễn Thị B2 (Bướu), là cha mẹ của bà Hồ Thị Th3 và bà Hồ Thị Th2, ông ngoại của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu Tr là chồng của bà Th2 thừa nhận khoảng năm 1978 thì vợ chồng bà Th2 đã cất nhà trên đất. Như vậy, bà Th3 đã ở trên đất từ trước khi bị đơn kê khai lần đầu để được cấp giấy, khi bà Th3 ở trên đất lúc này ông B1 và bà B2 đều còn sống nhưng không có ý kiến phản đối hay ngăn cản. Sau đó bà Th3 cho con là ông Th1, ông Th4 sử dụng và ở trên đất cũng không ai phản đối. Điều đó chứng tỏ ông B1, bà B2 đã cho đất bà Th3 nên không ai phản đối. Sau khi bà Th3 chết, được chôn cất tại phần đất hiện đang tranh chấp, phía bị đơn cũng không có ý kiến. Ngày 16/4/2008, chính quyền địa phương đã lập biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới phần đất ông Th1 đang sử dụng thì bà Th2 là người ký biên bản xác nhận, sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (cũ) đã lập hồ sơ trích đo địa chính.

Gia đình bà Th3 đã sử dụng đất liên tục từ đời bà Th3 đến ông Th1 đến nay đã trên 40 năm, nên theo chính sách đất đai của Đảng và Nhà nước và quy định của luật đất đai qua các thời kỳ, gia đình bà Th3 được công nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, biên bản hòa giải ngày 06/11/2020 tại UBND xã A, hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Th1 và bà Th2, bà Th2 cũng có ý kiến: phần đất này hiện tại bà vay vốn ngân hàng nên không thực hiện việc tách trả lại được, bà thống nhất trả lại phần đất này cho ông Th1; biên bản này bà Th2 có nghe đọc lại, nhưng không ký tên.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở kết luận: Phần đất tranh chấp là của ông B1 và B2, ông bà đã tặng cho bà Th3. Sau đó bà Th3 tặng cho lại ông Th1, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có cơ sở.

Phần đất tranh chấp là của ông B1 và B2 đã tặng cho bà Th3, nhưng khi đăng ký kê khai, bà Th2 kê khai bao trùm cả phần đất bà Th3 là không đúng. Sau đó bà Th2 lại đi thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để vay tiền ngân hàng; đến năm 2008, mặc dù bà Th2 đã xác nhận ranh giới, mốc giới phần đất ông Th1 nhưng sau đó bà Th2 lại không thực hiện tách giấy cho ông Th1 mà tiếp tục dùng tài sản này để bảo đảm khoản vay cho ông Nguyễn Thanh Ph.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2010HĐ ngày 14/12/2010 giữ hộ bà Th2 và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Cần Thơ, phòng giao dịch Thốt Nốt, thì hộ bà Th2 thế chấp thửa 920 và thửa 930 diện tích 787m² (loại đất T và LNK) và căn nhà cấp 3 diện tích sử dụng 93,96m² để bảo đảm khoản vay của ông Phương 320.000.000 đồng và lãi suất phát sinh. Hợp đồng thế chấp có chứng thực, có đăng ký theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp nên không phát hiện trên phần đất tranh chấp có nhà của ông Th1 và mộ của bà Th3 trên đất, mặc dù phía Ngân hàng đã nhận thế chấp lần thứ 02. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía đại diện Ngân hàng cho rằng có đi thẩm định nhưng không có chứng cứ chứng minh, đây là lỗi của phía Ngân hàng. Vì vậy hợp đồng tín dụng đối với phần đất đang tranh chấp diện tích 82,4m² (CLN) tại thửa 930 là không có hiệu lực.

Hiện nay diện tích của 02 thửa 920, 930 còn lại sau khi trừ đi diện tích công nhận cho ông Th1 82,4m² (CLN), thì giá trị tài sản còn lại lớn hơn nhiều so với số tiền bảo đảm, nên quyền lợi của Ngân hàng vẫn đảm bảo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 20.000.000 đồng tiền lãi suất đối với số tiền vay 320.000.000 đồng cho bị đơn, nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Bác kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Cần Thơ, phòng giao dịch Thốt Nốt.

- Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ 20.000.000 đồng tiền lãi suất đối với số tiền vay 320.000.000 đồng cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam: Theo đơn kháng cáo, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam yêu cầu Công nhận hợp đồng thế chấp bất động sản số 002/2010/HĐ ngày 14/12/2010 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với ông Nguyễn Hữu Tr, bà Hồ Thị Th2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3 cùng bên vay là ông Nguyễn Thanh Ph; Yêu cầu tiếp tục thực hiện thi hành án theo Quyết định số 25/2013/QĐST – TMST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân huyện C.

Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi bản án sơ thẩm được tuyên các bên đương đương sự không kháng cáo đối với phần đất tranh chấp được xác định là thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn Th1. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, các đương sự cũng thống nhất không yêu cầu xem lại nội dung này do đó trong phạm vi xét xử phúc thẩm Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2010 ngày 14/12/2010 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình xét xử sơ thẩm Ngân hàng không có yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng thế chấp, do đó yêu cầu này chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Phía Ngân hàng cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Trương Văn Th1 82,4m² quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 930, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2 là ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện của Ngân hàng cũng xác định đối với khoản nợ của ông Phương Ngân hàng cũng đang thi hành án và hiện tại ông Ph đã trả được toàn bộ nợ gốc chỉ còn nợ lãi với số tiền 840.340.000đồng, vì đây là nợ lãi nên số tiền sẽ không phát sinh thêm khi ông Ph chậm thi hành án. Bên cạnh đó, căn cứ vào Điều 1, Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002/2010 ngày 14/12/2010 thì giữa hộ bà Th2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thốt Nốt thì hộ bà Th2 thế chấp thửa 920 và thửa 930 diện tích 787 (loại đất T và LNK) và căn nhà cấp 3 diện tích sử dụng 93,96m² để đảm bảo cho khoản nợ vay giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với ông Nguyễn Thanh Ph là 320.000.000đồng. Trong khi đó, căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 26/3/2021 thì tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn nhiều lần so với nghĩa vụ phải thi hành, vì vậy việc tách quyền sử dụng đất cho ông Th1 sẽ không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng. Ngoài ra, tại phiên tòa đại diện của Ngân hàng cũng

trình bày trong quá trình thẩm định, xác minh tài sản thế chấp Ngân hàng biết có nhà của ông Th1 trên tài sản thế chấp nhưng thể hiện vào biên bản thẩm định. Tuy nhiên, phía Ngân hàng không có chứng cứ gì chứng minh là có xác minh tài sản thế chấp, do đó đây cũng là lỗi từ phía Ngân hàng.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện thi hành án theo Quyết định số 25/2013/QĐST – TMST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân huyện C, cũng như nhận định trên, yêu cầu này của Ngân hàng chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm. Đồng thời, hiện tại Ngân hàng cũng thừa nhận đang thi hành Quyết định số 25/2013/QĐST – TMST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân huyện C nên không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm.

Từ những nhận định trên cho thấy, Ngân hàng kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới và yêu cầu kháng cáo không có cơ sở nên không được chấp nhận

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 20.000.000 đồng tiền lãi suất đối với số tiền vay 320.000.000 đồng cho bị đơn, nên ghi nhận.

[2] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận một phần nên căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Ngân hàng phải chịu. Ngân hàng được chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009156 ngày 07/02/2022 thành 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 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

2. Sửa bản án sơ thẩm số 04/2022/DSST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền lãi suất đối với số tiền vay 320.000.000 đồng cho bị đơn.

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Th1 đối với bị đơn bà Hồ Thị Th2.

Công nhận cho ông Trương Văn Th1 được quyền sử dụng đất có diện tích 82,4m², loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, C, thành phố Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2).

Vị trí, kích thước được xác định theo bản trích đo địa chính số: 17/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 930 (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000231 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/6/2000 cho hộ bà Hồ Thị Th2) để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hồ Thị Th2, ông Trương Văn Th1 theo đúng diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng.

Ông Trương Văn Th1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 82,4m², loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 930, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn Th1 hỗ trợ 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền lãi suất đối với số tiền vay 320.000.000 đồng cho bị đơn bà Hồ Thị Th2.

2.2 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Th2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trương Văn Th1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 013557 ngày 13 tháng 01 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

2.3 Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 6.000.000 đồng bà Hồ Thị Th2 phải chịu, ông Th1 đã tạm ứng, bà Th2 có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Th1 số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ngân hàng được chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009156 ngày 07/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trong 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, 7a, 7b và

9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Cờ Đỏ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan