

Bản án số: 27/2022/DS-ST
Ngày: 25 - 5 - 2022
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Bửu Khánh
2. Ông Nguyễn Văn Mẫn

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phụng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 113/2016/TLST-DS, ngày 01 tháng 6 năm 2016 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2021/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm: 1974 (vắng mặt) và bà Trần Thị V, sinh năm: 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Số 333, ấp Đ, xã L, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Ông Trần Văn V ủy quyền cho bà Trần Thị V1 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 11 năm 2020.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm: 1967 (vắng mặt) và bà Lê Thị Bé T sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần C (viết tắt là Ngân hàng V)

Địa chỉ: Số 108, Trần Hưng Đạo. Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phong P – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Giồng Riềng – Chi nhánh Kiên Giang (có mặt).

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn P – Chức vụ: Chi cục trưởng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn G, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

2. Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Khu phố Nội Ô, thị trấn Giồng Riềng, huyện Giồng Riềng.

Người đại diện theo pháp luật ông Cao Quốc Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng (có đơn xin vắng mặt)

4. Ông Bùi Văn K, sinh năm: 1960 (có đơn xin vắng mặt) và bà Lê Thị A, sinh năm: 1961 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp Cỏ Q, xã P, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

3. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm: 1927 (có đơn xin vắng mặt);

Nơi cư trú: ấp X, xã L, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

-Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lê Văn T:

Anh Lê Văn H, sinh năm: 1970 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp X, xã L, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

1. Bà Lê Thị A, sinh năm: 1961 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp C, xã P, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời trình bày tại phiên Tòa, nguyên đơn bà Trần Thị V1 và là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày: Vào năm 1993, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông K, bà A, trong đó có phần đất 03 công đang tranh chấp (thực tế đo đạc là 3.463,6 m²). Giá chuyển nhượng phần đất này bao nhiêu ông bà không nhớ chính xác vì thời gian đã lâu và do ông bà còn nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất khác với giá tổng cộng là 17 chỉ vàng 24k (98%). Riêng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Lê Văn T và cụ Nguyễn Thị H tặng cho con là vợ chồng ông K, bà A. Thời điểm chuyển nhượng phần đất này không có đo đạc cụ thể, đất chưa được cấp giấy, nhưng cụ H có đứng ra chỉ ranh giới và những người giáp ranh phần đất này có mặt chứng kiến. Kể từ khi ông bà nhận chuyển nhượng phần đất này, ông bà đã sử dụng ổn định cho đến khi Cơ quan thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng vào kê biên phần đất này để phát mãi thu hồi nợ cho phía Ngân hàng thương mại cổ phần C thì ông bà mới biết được phần đất này ông Trần Văn T và bà Lê Thị Bé T đã thực hiện thủ tục chuyển quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thiếu hiểu biết nghĩ rằng đất mình đã làm và ông K, bà A cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng của các thửa đất đã sang nhượng cho ông bà giữ nên khi chuyển nhượng xong, ông bà không có đi làm thủ tục chuyển quyền sang tên. Nay xét thấy việc kê biên phát mãi thi hành án đối với diện tích đất trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà nên ông bà khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất theo thực tế đo đạc 3.463,6 m², một phần của thửa 160, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện Giồng Riềng cho ông bà; buộc ông T, bà T phải thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất nói trên. Mặt khác, phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà, ông bà là người nhận chuyển nhượng và canh tác diện tích đất trên từ năm 1993 cho đến nay; Ông T và bà T đã tự ý chuyển quyền diện tích đất ông bà đang

sử dụng để được đứng tên trên giấy và đem thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần C để đảm bảo cho khoản vay của con ông tại Ngân hàng. Do đó, ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21500074/HĐTC ngày 28/9/2012 được ký kết giữa ông Trần Văn T, bà Lê Thị Bé T với Ngân hàng thương mại cổ phần C vô hiệu đối với diện tích đất theo thực tế đo đạc 3.463,6 m²; yêu cầu Chi cục thi hành án không kê biên phần đất này để phát mãi thu hồi nợ.

Tại bản tự khai, bị đơn ông Trần Văn T trình bày: vào năm 1993, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng 8,8 công đất tằm 03m loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng của cụ Lê Văn T với giá 10 chỉ vàng 24k/01 công tằm 03m. Khoảng 03 tháng sau, cụ T đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất trên với diện tích là 12.600 m² cho ông bà đứng tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà phát hiện diện tích được cấp có sự chênh lệch so với thực tế mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của cụ T và biết được phần đất này là của ông V – bà V nhận chuyển nhượng của bà A con cụ T. Ông có gặp ông V yêu cầu ông V làm thủ tục tách quyền sử dụng phần diện tích đất trên nhưng ông V nói, ông đã có bằng khoán phần đất này và không thực hiện việc tách giấy. Do con ông là Trần Văn N cần vốn kinh doanh nên vợ chồng ông đã đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất trên để đảm bảo cho khoản nợ vay của con ông tại Ngân hàng C và thế chấp luôn phần diện tích đất của ông V. Nay ông V – bà V khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất theo thực tế đo đạc 3.463.6 m² loại đất lúa thuộc quyền sử dụng của ông V – bà V, ông thống nhất và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền. Tuy nhiên, phần đất này ông đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần C để đảm bảo cho khoản vay của con ông, do con ông không trả được nợ nên Ngân hàng C đã yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện tiến hành kê biên phát mãi toàn bộ diện tích đất do ông bà đứng tên thừa 160 để thu hồi nợ, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V- bà V. Nếu Ngân hàng đồng ý cho ông thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất trên cho ông V- bà V đứng tên thì ông thống nhất.

Bị đơn bà Lê Thị Bé T không giao nộp văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V và bà Trần Thị V.

Tại văn bản thể hiện ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần C và tại phiên Tòa; người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Phong P trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần C có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12150074/HĐTC ngày 28/9/2012 với ông Trần Văn T và bà Lê Thị Bé T để nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay của con ông bà là anh Trần Văn N. Tài sản ông T, bà T thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 13.080 m², thửa số 160, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 1; tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện Giồng Riềng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH134014 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng cấp ngày 08 tháng 9 năm 2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên đã được Ủy ban nhân dân xã L, huyện Giồng Riềng chứng thực ngày 28 tháng 9 năm 2012 và có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28 tháng 9 năm 2012 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh

huyện Giồng Riềng. Khi thực hiện thủ tục thế chấp, Ngân hàng C cũng có cử cán bộ tiến hành thẩm định giá và đến nơi diện tích trên để xem xét. Quá trình ký kết hợp đồng, phía ngân hàng không nhận được sự ngăn cản của ông V- bà V hoặc chính quyền địa phương cũng như cơ quan quản lý đất đai tại huyện Giồng Riềng cho rằng thửa đất 160 có tranh chấp. Mặc khác, tại thời điểm nhận thế chấp, phía ông T – bà T cũng không có ý kiến gì về việc nhầm lẫn trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Nên hợp đồng thế chấp giữa ông T – bà T với Ngân hàng thương mại cổ phần C được ký kết là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy, ông V – bà V1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12150074/HĐTC ký kết ngày 28 tháng 9 năm 2012 là vô hiệu đối với diện tích đất theo thực tế đo đạc 3.463,6 m², Ngân hàng thương mại cổ phần C không đồng ý. Ngân hàng xác định, hợp đồng thế chấp số 12150074/HĐTC ngày 28 tháng 9 năm 2012 được ký kết giữa ông T – bà T với Ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp, đảm bảo đúng theo quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam và đúng quy định của pháp luật nên có yêu cầu được công nhận tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp trên. Ngân hàng thương mại cổ phần C sẽ tiếp tục yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng tiếp tục xử lý phần diện tích đất trên để thu hồi khoản nợ vay cho Ngân hàng .

Tại văn bản thể hiện ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, người đại diện theo pháp luật ông Trần Văn P trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng đã tiến hành kê biên toàn bộ diện tích đất thửa số 160, tờ bản đồ số 12, diện tích chung toàn thửa đo đạc theo thực tế là 13.942,4 m², loại đất lúa để thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần C. Tại buổi kê biên, do ông V – bà V1 có tranh chấp một phần diện tích 3.463,6 m² của thửa 160 nên Chi cục thi hành án không đưa ra bán đấu giá diện tích đất tranh chấp, đồng thời cho ông V – bà V được quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng. Phần diện tích đất không tranh chấp 9.478,8 m² thuộc thửa 160 Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng đã bán đấu giá thành và hiện đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua xong. Hiện thửa đất 160 được tách thành hai thửa mới là thửa 497 và 498. Thửa 497 diện tích là 9.478,8 m², còn thửa 498 có diện tích là 3.463,6 m². Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật, khi nào giải quyết xong thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng sẽ tiếp tục xử lý diện tích đất 3.463,6 m² theo quy định .

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K và bà Lê Thị A trình bày: ông bà thừa nhận vào năm 1993, có chuyển nhượng cho ông V – bà V phần đất khoảng 09 công tầm 03m trong đó có phần diện tích đất 03 công tầm 03m loại đất lúa của cụ Lê Văn T và cụ Nguyễn Thị H cho vợ chồng ông bà, phần đất này giáp ranh với đất ông Lý Trung T, ông Từ Văn N, Đỗ Hồng M và ông Trần Văn T. Vợ chồng ông bà cũng đã giao toàn bộ diện tích đất cùng bằng khoán đất cho ông V - bà V. Đối với diện tích đất hiện nay ông V- bà V đang tranh chấp, ông bà xác định đã chuyển nhượng cho ông V - bà V, ông bà không tranh chấp hay ý kiến gì. Còn việc ông V – bà V không biết lý do gì không làm thủ tục chuyển

quyền để cho ông T – bà T chuyển quyền luôn diện tích trên thì giữa bà V– ông V và ông T – bà T tự giải quyết, ông bà không ý kiến gì và xác định không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ gì trong vụ kiện.

Tại biên bản lấy lời khai của cụ Lê Văn T và cụ Nguyễn Thị H, các cụ xác định: Năm 1993, các cụ có tặng cho con gái tên là Lê Thị A và rể là Bùi Văn Kiên một phần đất lúa khoảng 02 công 03 góc tư tầm 03m, sau đó con rể Bùi Văn Kiên đã đứng ra bán diện tích đất trên cho ông Trần Văn V. Thời điểm này, cụ T có đứng ra chỉ ranh giới phần đất này cho ông V - bà V biết và bà V– ông V đã canh tác sử dụng liên tục phần đất trên. Năm 1995, khi nhà nước thực hiện chủ trương kê khai cấp giấy, cụ T đã đi kê khai cấp giấy đối với thửa 160, tổng diện tích là 11 công tầm 03m Tổng ứng diện tích 13.080 m². Đến năm nào thì các cụ không nhớ chính xác, các cụ đã chuyển nhượng phần đất còn lại hơn 08 công tầm 03m cho ông Trần Văn T và đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông T – bà T tự đi làm thủ tục chuyển quyền và sau đó ông T – bà T chuyển quyền hết toàn bộ thửa đất 160 trong đó có phần đất thuộc quyền sử dụng của ông V, các cụ hoàn toàn không biết. Các cụ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của các cụ nhưng các cụ đã tặng cho và chuyển nhượng nên xác định không tranh chấp gì và không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ kiện.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Lê Văn Hồng và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lê Văn T trình bày: Ông xác định trình bày của cụ T và cụ H là đúng, cụ T hiện nay đã chết nên ông giữ nguyên theo ý kiến của cụ T xác định không tranh chấp gì và không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án được thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định. Riêng bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn giải quyết vụ án còn vi phạm đề nghị khắc phục trong thời gian tới.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Diện tích đất 13.080 m² (đo đạc thực tế 12.942 m² trong đó có 3.463,6 m² đất đang tranh chấp) thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, vị trí tọa lạc tại ấp Đ, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng là đất gốc của vợ chồng cụ Lê Văn T và Nguyễn Thị Hai, vợ chồng cụ T và cụ Hai cho con là vợ chồng bà Lê Thị An và Bùi Quốc Kiên vào năm 1993 diện tích 3.600m² (đo đạc thực tế 3.463,6m²) nằm trong thửa đất số 160. Ông Kiên, bà An chuyển nhượng phần đất này lại cho vợ chồng ông Trần Văn V và bà Trần Thị Vnhung chưa làm thủ tục chuyển quyền. Sau đó, cụ T và cụ Hai chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Lê Thị V. Năm 2011, vợ chồng cụ T lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T - bà V toàn bộ diện tích đất trong giấy mà không trừ phần đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V - bà V và ông T – bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cũng thừa nhận sự việc trên và xác định phần đất 3.463,6 m² là thuộc quyền sử dụng của ông V – bà V, ranh giới giữa hai phần đất thuộc thửa 160 được phân định rõ ràng, ông V – bà V cũng đã canh tác sử dụng liên tục cho đến khi tranh chấp xảy ra nên có căn cứ để xác định diện tích đất 3.463,6 m² là thuộc quyền sử

dụng của ông V – bà Vân, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu này của ông V – bà V

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T – bà T với Ngân hàng VietinBank là hoàn toàn hợp pháp đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, Ngân hàng VietinBank là người thứ 3 ngay tình khi nhận thế chấp diện tích đất này nên ông V – bà Vyêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12150074/HĐTC ngày 28 tháng 9 năm 2012 vô hiệu đối với diện tích đất 3.463,6 m² là không có căn cứ. Bà T – ông T biết được việc cấp giấy bị nhầm lẫn chủ sử dụng nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết ngay từ khi thế chấp và đề nghị Ngân hàng không nhận thế chấp phần đất này. Vì vậy, phía ngân hàng không có lỗi trong việc nhận thế chấp và ngay tình nên cần được bảo vệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng VietinBank, không chấp nhận yêu cầu của ông V – bà V về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần.

Do quyền sử dụng diện tích đất 3.463,6 m² đã được công nhận là của bà V - ông V. Ông T - bà V là người có lỗi trong việc chuyển quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông bà đứng tên nên ông bà có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông V - bà V tính bằng tiền theo biên bản thỏa thuận giá đất ngày 03/8/2016.

Đề nghị: Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 - Điều 9 của Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 99; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V - bà Vân. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất hợp pháp cho ông V - bà V đối với thửa đất 498, tờ bản đồ số 12, diện tích thực tế đo đạc là 3.463,6 m² nhưng buộc ông T - bà T trả giá trị đất thành tiền. Buộc ông V - bà V giao lại thửa đất 498 cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng để tiếp tục thực hiện quyền kê biên bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất trên khi Ngân hàng VietinBank có yêu cầu. Ưu tiên cho ông V - bà V được mua lại diện tích đất trên theo thủ tục thi hành án.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009, buộc các đương sự chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: ông Trần Văn V và bà Trần Thị V khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu một phần. Đây là những tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng dân sự có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự được quy định tại khoản 3,9 và khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Và các đồng bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị V có địa chỉ cư trú tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

Ông Trần Văn T và bà Lê Thị V với T cách là bị đơn trong vụ kiện tại thời điểm thụ lý vụ án, ông bà có địa chỉ cư trú tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà đã rời khỏi địa phương mà không thông báo cho Tòa án nhân dân huyện Giồng

Riêng và phía nguyên đơn ông V, bà V được biết địa chỉ cư trú mới của ông bà nên đây là trường hợp cố tình giấu địa chỉ nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Mặc khác, phía nguyên đơn ông V, bà V đã yêu cầu đăng thông báo đưa vụ án ra xét xử, yêu cầu ông bà về Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng để giải quyết vụ việc tranh chấp trên nhưng ông bà vắng mặt qua các lần thông báo. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông T – bà T là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối tượng tranh chấp trong vụ án giữa ông Trần Văn V, bà Trần Thị V và ông Trần Văn T, bà Lê Thị V là quyền sử dụng diện tích đất theo thực tế đo đạc là 3.463,6 m², loại đất lúa, một phần của thửa 160 (nay đã được điều chỉnh thành thửa đất mới thửa 498) thuộc tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng. Diện tích đất này là tài sản đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng kê biên phát mãi bán đấu giá để thu hồi nợ theo đơn yêu cầu thi hành án của phía Ngân hàng VietinBank. Về nguồn gốc đất được các bên thống nhất xác định là thuộc quyền sử dụng của cụ Lê Văn T và cụ Nguyễn Thị Hai, năm 1993 các cụ đã tặng cho quyền sử dụng diện tích đất trên cho con gái và rể là bà Lê Thị An và ông Bùi Văn Kiên. Cùng năm, ông Kiên – bà An đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V – bà V và vợ chồng cụ Hai – cụ T cũng chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông T – bà T nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền. Khi nhà nước có chủ trương kê khai cấp giấy, cụ T đã đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 160. Ông V, bà V đã sử dụng ổn định, phần đất này có phân định ranh giới đất rõ ràng với diện tích đất của vợ chồng ông T – bà T chuyển nhượng của cụ T. Đến năm 2003, ông T- bà T được cụ Hai và cụ T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ T đứng tên thửa 160 để ông T – bà T thực hiện thủ tục chuyển quyền. Điều này đã được ông T- bà T và cụ Hai - cụ T (khi còn sống) thừa nhận. Mặc khác, cụ Hai, ông Kiên – bà An cũng xác định phần đất này đã cho con và đã sang bán không tranh chấp gì nên không có liên quan quyền lợi và nghĩa vụ gì. Bản thân ông T cũng thừa nhận diện tích đất này là của ông V- bà V, do khi ông làm thủ tục chuyển quyền có sự nhầm lẫn nên đã chuyển quyền luôn phần đất này nên theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây được xem là tình tiết không cần phải chứng minh. Từ đó có đủ căn cứ để xác định diện tích đất thực tế đo đạc 3.463,6 m² loại đất lúa, thửa 498 thuộc quyền sử dụng của ông V – bà V là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, xét yêu cầu của ông V – bà V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 3.463,6 m², loại đất lúa, thuộc thửa 160, nay được tách thành thửa đất mới 498, buộc ông T – bà T thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất trên cho ông bà và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 2150074/HĐTC ngày ký kết ngày 28 tháng 9 năm 2012 giữa ông T – bà T với Ngân hàng VietinBank vô hiệu một phần, do diện tích đất này không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T – bà T nhưng ông bà lại đem quyền sử dụng đất trên thế chấp, đề nghị Ngân hàng VietinBank giải chấp phần diện tích đất trên để ông T – bà T thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông V – bà V. Trái với yêu cầu của ông V – bà V. Ngân hàng VietinBank yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp, được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiếp tục xử

lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất còn lại của thửa 160 để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Xét thấy, diện tích đất ông V – bà V đang tranh chấp có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, trường hợp công nhận việc thỏa thuận thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất 3.463,6 m² giữa ông T với ông V – bà V làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng VietinBank. Phía Ngân hàng VietinBank nhận thế chấp quyền sử dụng diện tích đất trên là hoàn toàn ngay tình, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đối với thửa 160 trong đó có diện tích đất tranh chấp được ông T – bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp ký kết đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, được Ủy ban nhân dân xã Long Thạnh chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp không có cá nhân nào tranh chấp hay phản đối; không nhận bất kỳ thông báo ngăn cản từ cơ quan tổ chức nào cho rằng quyền sử dụng đất trên cấp cho ông T – bà T là không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, không đúng chủ sử dụng đất hoặc có sự nhầm lẫn diện tích đất được cấp. Bản thân ông T – bà T khi thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng cũng không thông báo cho Ngân hàng biết trong tổng số diện tích đất thửa 160 ông bà đứng tên trên giấy có diện tích đất 3.463,6 m² không thuộc quyền sử dụng của ông bà, mà thuộc quyền sử dụng của ông V- bà V và đề nghị Ngân hàng không nhận thế chấp phần đất này. Vì vậy, Ngân hàng VietinBank không có lỗi, việc nhận thế chấp là ngay tình nên cần được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Lỗi ở đây được xác định là do phía ông T – bà T, ông bà mặc nhiên phải biết và đã biết quyền sử dụng đất 3.463,6 m² không phải của ông bà nhưng ông bà lại thực hiện chuyển quyền để được đứng tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đem thế chấp đảm bảo khoản vay cho con của ông bà. Mặt khác, phía ông V- bà V cũng có một phần lỗi, được chứng minh qua lời khai của ông T thể hiện thời điểm ông phát hiện có sự chênh lệch diện tích đất khi thực hiện thủ tục chuyển quyền thửa 160 từ cụ T sang cho ông và biết được phần đất chênh lệch là của ông V – bà V, ông T có trực tiếp gặp và thông báo cho ông V – bà V được biết để thực hiện thủ tục chuyển quyền, nhưng ông V- bà V cho rằng phần đất tranh chấp ông bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm chuyển nhượng diện tích đất 3.463,6 m² từ ông Kiên, bà An vào năm 1993, đất chưa được cấp giấy nhưng khi nhà nước có chủ trương kê khai cấp giấy ông bà không thực hiện việc kê khai, từ đó cụ T đi kê khai và được cấp giấy toàn bộ thửa đất trên và sau đó giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 160 cho ông T – bà T thực hiện thủ tục chuyển quyền. Do đó, đối với yêu cầu của bà V – ông V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21500074/HĐTC ký kết ngày ngày 28 tháng 9 năm 2012 vô hiệu đối với diện tích đất 3.463,6 m² là không có căn cứ để chấp nhận nên đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần CV về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21500074/HĐTC hợp pháp là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005; xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng VietinBank. Ngân hàng VietinBank được tiếp tục thực hiện quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất theo thực tế đo đạc 3.463,6 m² một phần thửa 160 (nay là thửa 498), loại đất lúa để thu hồi nợ. Do phần đất này hiện được ông V- bà V là

người đang trực tiếp canh tác sử dụng nên buộc ông V – bà V giao trả lại diện tích đất trên cho Ngân hàng Vietinbank để tiếp tục thực hiện quyền được yêu cầu thi hành án. Vị trí tiếp giáp và số đo các cạnh của diện tích đất 3.463,6 m² được thể hiện chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 12 năm 2016 (kèm theo bản trích đo địa chính số TĐ 182/2017 ngày 13/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng).

Tuy nhiên, quyền sử dụng diện tích đất trên đã được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V – bà V, ông T – bà T là người có lỗi đã đem quyền sử dụng diện tích đất trên thế chấp đảm bảo khoản vay nợ tại Ngân hàng Vietinbank nên ông T – bà T phải có trách nhiệm giao trả lại giá trị quyền sử dụng đất 3.463,6 m² loại hai lúa cho ông V - bà V. Tại biên bản thỏa thuận giá đất tranh chấp, giữa ông V và ông T có thỏa thuận: giá đất thửa 160 là 45.000.000 đồng / 01 công tằm nhỏ (1.000 m²). Quá trình làm việc với bà V – ông V, ông bà xác định không yêu cầu định giá, giữ nguyên việc thỏa thuận giá đất trên nên Tòa án căn cứ vào bản thỏa thuận giá đất trên để tính giá trị thành tiền buộc ông T – bà T phải trả cho ông V- bà V giá trị đất thành tiền 155.862.000 đồng.

Kể từ ngày, ông V – bà V có đơn yêu cầu thi hành án, ông T và bà T chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, thì ông T và bà T còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả đối với tiền chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V – bà V và chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Vietinbank, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.463,6 m², loại hai lúa, một phần của thửa 160 (nay tách thành thửa mới là thửa 498) tờ bản đồ số 12, loại đất lúa tọa lạc tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng của ông V – bà V, buộc ông T – bà T giao trả quyền sử dụng diện tích đất trên tính trị giá thành tiền là 155.862.000 đồng cho ông V – bà V. Buộc ông V- bà V giao lại diện tích đất 3.463,6 m² cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng để thực hiện việc kê biên phát mãi quyền sử dụng diện tích đất trên theo quy định khi Ngân hàng Vietinbank có yêu cầu. Ông V- bà V được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất trên theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

[3]. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

[3.1] Về án phí: Áp dụng Khoản 1 - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 - Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án. Đây là vụ kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng buộc trả giá trị đất nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định có giá ngạch. Ngoài ra, các đương sự trong vụ án có yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hợp pháp nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định là án phí không có giá ngạch.

Do yêu cầu của bà V, ông V được chấp nhận một phần, buộc ông T – bà T giao trả lại giá trị quyền sử dụng đất nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền giá trị đất là 155.862.000 đồng x 5% = 7.791.600 đồng (làm tròn 7.792.000 đồng) nên ông T – bà T chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 7.791.600 đồng.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần của ông V – bà V không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông V – bà V đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007424 ngày 31 tháng 5 năm 2016 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001319 ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng. Hoàn trả lại cho ông V- bà V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa là 300.000 đồng.

Yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần C được chấp nhận nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Ngân hàng C đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005767 ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng

[3.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của bà V– ông T được chấp nhận nên bà Lê Thị Bé Tư và ông Trần Văn T cùng liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.225.000 đồng nhưng ông V- bà V đã nộp xong nên buộc ông T – bà T giao trả lại cho ông V - bà V số tiền trên.

[3.3] Về các chi phí khác: Về chi phí đăng tin, do bà V– ông V yêu cầu đăng thông tin tìm kiếm ông T – bà T trên phương tiện thông tin đại chúng nên ông V- bà V phải chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 - Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án

Căn cứ vào điểm a, d khoản 2 Điều 9; Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 319 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V và bà Trần Thị V

Công nhận giá trị quyền sử dụng diện tích đất 3.463,6 m², một phần của thửa 160 (nay đã được tách thành thửa mới 498), thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang thành tiền là 155.832.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn đồng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn V và bà Trần Thị V

Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị V giao trả giá trị đất cho ông Trần Văn V và bà Trần Thị V với số tiền là 155.862.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trần Văn V và bà Trần Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, ông Trần Văn T và bà Lê Thị V không giao trả số tiền trên thì ông T, bà T còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm chậm thi hành án của số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 21500074/HĐTC được ký kết ngày 28/9/2012 là hợp pháp.

Buộc ông Trần Văn V và bà Trần Thị V giao trả lại diện tích đất 3.463,6 m², loại hai lúa, một phần thửa 160 (thửa mới là 498), thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đường Gõ Vàm, xã Long Thạnh, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng để tiếp tục thực hiện quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C theo quy định của Luật thi hành án dân sự khi Ngân hàng thương mại cổ phần C có yêu cầu.

Ông Trần Văn V và bà Trần Thị V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng tiến hành phát mãi bán đấu giá quyền sử dụng đất trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C

3. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Về án phí: Áp dụng khoản 1 - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị V cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.792.000 đồng (bảy triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Buộc ông Trần Văn V và bà Trần Thị V cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông V – bà V đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007424 ngày 31 tháng 5 năm 2016 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001319 ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng. Hoàn trả lại cho ông V- bà V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005767 ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng cho Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Lê Thị Bé T và ông Trần Văn T cùng liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.225.000 đồng (một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nhưng ông V- bà V đã nộp xong nên buộc ông T – bà T giao trả lại cho bà V-ông V số tiền trên.

Về chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Trần Văn V và bà Trần Thị V phải chịu và đã nộp xong.

Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 (Mười lăm) ngày. Đương sự có mặt được tính kể từ ngày tuyên án (Ngày 25-5-2022); Riêng đương sự vắng mặt được tính kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, 7d và Điều 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh, huyện;
- Thi hành án dân sự huyện;
- UBND xã;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Cẩm Hương