

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT

Ngày: 21-01-2022

V/v tranh chấp về quyền sở hữu  
và các quyền khác đối với tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Sang.

*Các Thẩm phán:*

Bà Phan Thị Mai Dung;

Bà Lê Thị Thu Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện K sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh, K sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2021/TLPT-DS, ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950, tạm trú tại: D19/20G, đường D, ấp 4, xã T, huyện B, Thành phố H, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Đ) là anh Nguyễn Hữu C, sinh năm 1987; cư trú: 36/45/20/22, Đường B2, khu phố 4, phường A1, quận B1, Thành phố H; có mặt tại phiên tòa ngày 19-01-2022 và có đơn xin vắng mặt ngày tuyên án 21-01-2022.

**- Bị đơn:**

Ngân hàng N (A).

Người đại diện theo ủy quyền thường xuyên của Ngân hàng N (A): Ông Huỳnh Thành C1, sinh năm 1967, chức vụ Giám đốc A – Chi nhánh huyện G, tỉnh Tây Ninh, Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Hồ Huy C2, sinh năm 1977, chức vụ: Phó Giám đốc A - Chi nhánh huyện G, tỉnh Tây Ninh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn V (K), sinh năm 1957, cư trú tại: Tổ 28, ấp C2, xã C3, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Ông Phạm Văn T1, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV B4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bà Trần Thị B3, sinh năm 1952, cùng địa chỉ với ông Đ, vắng mặt

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B3:* Anh Nguyễn Hữu C, sinh năm 1987, cư trú tại: 36/45/20/22, đường B2, khu phố 4, phường A1, quận B1, Thành phố H, có mặt tại phiên tòa ngày 19-01-2022 và có đơn xin vắng mặt ngày tuyên án 21-01-2022.

3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1956, cư trú tại: Tổ 28, ấp C2, xã C3, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

*Người kháng cáo:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Ông Nguyễn Văn V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 17-12-2019, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Đ (anh Nguyễn Hữu C) trình bày:*

Theo đơn khởi kiện ông (Nguyễn Văn Đ) yêu cầu Ngân hàng N (viết tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh huyện G, tỉnh Tây Ninh có nghĩa vụ trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 8175 m<sup>2</sup>, thuộc các thửa 154, 103, 112, 115, 114, 113, 62, 63, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C2, xã C3, huyện G, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16-5-1994 cho ông đứng tên, số C777463, sổ vào sổ 0246/H1/QSDĐ. Đồng thời, ông yêu cầu ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả lại cho ông quyền sử dụng phần đất có diện tích 8175 m<sup>2</sup>, với các thông tin về phần đất như nêu trên.

Qua làm việc, được giải thích về tư cách pháp nhân của Ngân hàng, ông thay đổi ý kiến và khởi kiện Ngân hàng N. Ngoài ra, ông rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu ông V và ông D trả lại quyền sử dụng 8175 m<sup>2</sup> đất. Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 24-11-2020, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ (anh Nguyễn Hữu C) yêu cầu Ngân hàng cùng ông V có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Tại phiên tòa, anh Có

tiếp tục thay đổi yêu cầu. Cụ thể: Anh chỉ yêu cầu Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ.

Lý do yêu cầu: Vào ngày 15-7-1996, ông cùng vợ là bà Trần Thị B3 có vay tại A - Chi nhánh huyện G số tiền 6.000.000 đồng với thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất 1,45%/tháng, mục đích vay chăn nuôi heo. Khi vay ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 8.175 m<sup>2</sup> với các thông tin về phần đất như ông đã trình bày ở trên (theo Tờ khai thế chấp vay vốn Ngân hàng N được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh xác nhận).

Đến hạn 06 tháng do ông chưa trả được nợ nên Ngân hàng có gia hạn nợ thêm 03 tháng nữa, tức đến ngày 15-4-1997. Đến ngày 15-4-1997 ông vẫn không trả được nợ. Ngân hàng không liên lạc với ông để yêu cầu trả nợ, ông cũng không liên hệ đến Ngân hàng để trả nợ do làm ăn thất bại và do bận công việc làm ăn.

Khoảng năm 2013, ông được biết thông qua sự xác nhận của Giám đốc A - Chi nhánh G vào ngày 15-8-1997 với nội dung “... ông Nguyễn Văn Đ đã bỏ trốn khỏi địa phương, cán bộ tín dụng địa bàn cùng Hội nông dân xã truy tìm nhưng không gặp. Hiện nợ khó có khả năng thu hồi. Nay Ngân hàng N đồng ý cho anh em trong gia đình ông Đ bán đất ruộng của anh Điệp với giá 6.500.000 đồng để trả nợ vay Ngân hàng (thu gốc 6.000.000 đồng + lãi 500.000 đồng), số lãi còn lại gia đình phải có trách nhiệm trả tiếp trong phạm vi 30 ngày”, ông V đã trả khoản tiền mà vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng là 6.000.000 đồng tiền vốn và 500.000 đồng tiền lãi. Đồng thời, ngày 15-8-1997, Ngân hàng giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành Đ1 (đã chết), là đồng nghiệp với ông D, lúc đó đang công tác tại Phòng Tài chính - Nông nghiệp huyện G; ông Đ1 giao lại cho ông D; ông D giao lại cho ông V giữ cho đến nay. Cùng năm 2013, ông yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông V không đồng ý trả; ngược lại ông V còn yêu cầu ông phải sang tên cho ông V đứng tên toàn bộ diện tích đất 8.175 m<sup>2</sup>.

Theo ông, Ngân hàng đã xử lý sai quy trình trả tài sản thế chấp. Việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Cụ thể, cho đến nay ông vẫn không nhận được lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó ông bị cản trở và không thực hiện được đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, đối với phần đất mà ông đã thế chấp Ngân hàng như trên.

Với những lý do trên, ông Đ yêu cầu Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông vì quyền sử dụng phần diện tích 8175 m<sup>2</sup> là tài sản chung của vợ chồng ông. Hiện tại phần đất 8175 m<sup>2</sup> ông V đang quản lý và sử dụng, ông không yêu cầu ông V phải trả. Khi nào có tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Đối với khoản tiền vay, đến nay vợ chồng ông vẫn chưa trả cả vốn và lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên, do Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết nên ông chưa trả. Khi nào Ngân hàng có yêu cầu ông sẽ trả sau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng N (ông Hồ Huy Cường) trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị B3 có vay của A Chi nhánh huyện G, Tây Ninh số tiền 6.000.000 đồng vào ngày 15-7-1996, với các thỏa thuận và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông Đ là đúng.

Đến tháng 07-1997, khoản vay của ông Đ bị quá hạn nợ trên 03 tháng, ông Đ bỏ đi khỏi địa phương, Ngân hàng không liên hệ được. Ngày 10-7-1997, ông V và ông D (là 02 người em ông Đ) có làm đơn gửi Ngân hàng trình bày ông Đ làm ăn bị thất bại, không còn khả năng trả nợ, bỏ đi khỏi địa phương, nên anh em trong gia đình xin trả nợ thay (đơn được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C3, huyện G) và đề nghị Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để gia đình tạm giữ. Do đó, Ngân hàng thu gốc 6.000.000 đồng và lãi 500.000 đồng do ông V trả. Đồng thời, Ngân hàng bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành Đ1 (đã chết) là cán bộ công tác tại Phòng Tài chính - Nông nghiệp huyện G (là người làm cùng cơ quan với ông D và đi nhận thay ông D). Sau đó ông D giao lại cho ông V tạm giữ cho đến nay.

Trong những lần Tòa án làm việc trước Ngân hàng có yêu cầu ông Đ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi còn nợ lại là 1.564.800 đồng. Đồng thời, đề nghị ông V hoàn trả cho Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ngân hàng trả lại ông Đ. Sau đó, Ngân hàng thay đổi ý kiến, chỉ yêu cầu ông V có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và không có yêu cầu ông Đ trả số tiền lãi còn nợ lại.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:* Ông thống nhất như lời trình bày của ông Đ và đại diện Ngân hàng về vấn đề ông Đ vay tiền, ông là người đưa tiền cho Ngân hàng và hiện ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Ngoài ra ông trình bày thêm, ngoài việc trả tiền cho Ngân hàng; ngày 31-12-1997, ông còn bỏ ra số vàng 4,5 chỉ vàng 24 K và 300.000 đồng để trả cho ông Nguyễn Văn Hát, do ông Đ thế chấp ruợng cho ông Hát trong thời gian ông Đ vay tiền Ngân hàng, ông phải trả vàng cho ông Hát để lấy lại đất. Hiện ông là người trực tiếp quản lý và sử dụng 7175 m<sup>2</sup>/8175 m<sup>2</sup>, còn lại 1.000 m<sup>2</sup>/8175 m<sup>2</sup> đã cất 04 căn nhà gồm nhà của ông, nhà ông Nguyễn Văn B4, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn Ph đều là các anh em trong gia đình.

Ngày 25-5-2020, ông có đơn phản tố, yêu cầu công nhận cho ông được đứng tên quyền sử dụng phần đất 7175 m<sup>2</sup>/8175 m<sup>2</sup>. Vì ông cho rằng ông trả Ngân hàng 6.500.000 đồng và trả ông Hát 4,5 chỉ vàng 24K cùng 300.000 đồng thay cho ông Đ xem như ông đã mua 7175 m<sup>2</sup> từ ông Đ.

Ngày 20-10-2020, sau khi biết được ông Đ rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông trả lại ông Đ 8175 m<sup>2</sup> đất, ông cũng rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7175 m<sup>2</sup>/8175 m<sup>2</sup>.

Ông không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Nếu trường hợp buộc phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu ông Đ phải trả lại cho ông diện tích 7175 m<sup>2</sup> đất bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm trả tiền. Tuy nhiên, trong vụ án này ông không yêu cầu, khi nào cần thiết ông sẽ có yêu cầu cụ thể sau.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông V. Ngoài ra ông trình bày thêm, việc ông V trả nợ thay ông Điệp và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem như ông V mua (nhận chuyển nhượng) toàn bộ diện tích đất 8175 m<sup>2</sup> từ ông Đ, nên ông Đ không còn quyền sử dụng đối với 8175 m<sup>2</sup> đất này.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị B3 (anh Nguyễn Hữu C) trình bày:* Thống nhất như lời trình bày của ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các điều 92, 217, 218, 219 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 166, 167 và 188 của Luật Đất đai; Điều 169 Bộ luật Dân sự; điểm g khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất*”.

Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị B3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 8175 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 154, 103, 112, 115, 114, 113, 62, 63 tờ bản đồ số 06, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16-5-1994 cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên, số C777463, số vào sổ 0246/H1/QSĐĐ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ với yêu cầu Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 8175 m<sup>2</sup> như Mục 1 đã nêu.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả lại ông quyền sử dụng phần đất 8175 m<sup>2</sup> như Mục 1 đã nêu.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V đối với yêu cầu công nhận cho ông được đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất 7175 m<sup>2</sup>/8175 m<sup>2</sup> với các thông tin về phần đất tại Mục 1 đã nêu.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, ông Nguyễn Văn V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đưa hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại từ đầu

vì có sai phạm về quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định sai tư cách tố tụng và chưa giải quyết triệt để vụ án làm ảnh hưởng quyền lợi của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn V- Luật sư Phạm Văn T1 trình bày luận cứ:*

Ông Nguyễn Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các căn cứ sau đây: Do ông Đ nợ quá hạn đối với Ngân hàng và thông qua cán bộ tín dụng ông V mua lại tài sản do ông Đ thế chấp tại Ngân hàng và ông V đã trả tiền cho những người mà ông Đ cầm cố việc sử dụng đất. Nên việc mua tài sản của ông V là hợp pháp, Ngân hàng đã giao tài sản cho ông V và hiện nay ông V đang quản lý, sử dụng tài sản đó, nên ông V không có hành vi cản trở quyền sử dụng đất như bản án sơ thẩm đã nhận định. Việc Ngân hàng không làm đúng trình tự, thủ tục không phải lỗi của ông V; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là không đúng theo tinh thần Công văn hướng dẫn số 141/TANDTC-KHXX, ngày 21-9-2011 của TAND tối cao về thẩm quyền giải quyết các yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, vì theo hướng dẫn thì Tòa án không thụ lý, giải quyết việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mà phải đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, về tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông Đ không kiện ông V, nên ông V không phải là bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Hiện nay người quản lý, sử dụng QSDĐ này là vợ chồng và các con của ông V, nhưng cấp sơ thẩm không đưa vợ và các con ông V tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật. Tại tòa, phía nguyên đơn vẫn xác nhận đến nay ông Đ vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng; nên không thể trả lại GCNQSDĐ cho ông Đ được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm

*Ý kiến của đại diện Viện K sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông V; Sửa bản án sơ thẩm về việc xác định lại quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của K sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng N là ông Hồ Huy Cường có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Đ khởi kiện yêu cầu Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C777463, số vào sổ 0246/H1/QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16-5-1994 cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) là chứng thư pháp lý xác nhận ông Nguyễn Văn Đ là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 16 Điều 13 của Luật Đất đai “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất*”; tuy nhiên hiện tại, ông Nguyễn Văn V là người quản lý, sử dụng đất và đang giữ GCNQSDĐ của ông Đ. Tại Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản...*”. Do đó, việc chiếm hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác là hành vi cản trở người có quyền sử dụng đất thực hiện quyền sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất*” theo Bộ luật Dân sự là chưa chính xác. Quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản*” theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- anh Nguyễn Hữu C khẳng định chỉ khởi kiện đối với Ngân hàng, yêu cầu Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn Đ cho nguyên đơn và rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn V. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án, ông Đ không kiện ông V thì ông V không phải là bị đơn. Tuy nhiên, khi xét thấy ông Nguyễn Văn V là người đang giữ GCNQSDĐ của ông Đ, có liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án thì mặc dù đương sự không có yêu cầu, Tòa án cũng phải đưa ông V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của đương sự, nhưng xét nội dung vụ án không thay đổi về bản chất. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của đương sự; Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Xét nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định vào năm 1996 ông Đ, bà B3 có thể chấp GCNQSDĐ mang tên ông Đ để vay của Ngân hàng số tiền 6.000.0000 đồng; sau khi đến hạn thanh toán ông Đ và bà B3 không trả nợ cho Ngân hàng mà bỏ địa phương đi nơi khác. Năm 1997, ông V đã bỏ ra số tiền 6.500.000 đồng để trả nợ cho ông Đ và ông V được Ngân hàng giao GCNQSDĐ của ông Đ.

[3.1] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, Luật sư Phạm Văn T1 cho rằng ông V mua tài sản (QSDĐ của ông Đ) từ Ngân hàng là hợp pháp. Tuy nhiên, ông V không chứng minh được việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản giữa ông V và Ngân hàng theo đúng trình tự, thủ tục. Khi ông V trả nợ thay ông Đ thì đã được Ngân hàng giao GCNQSDĐ và đã quản lý sử dụng đất tranh chấp cho đến nay; nhưng ông V vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông V giữ GCNQSDĐ của ông Đ đã gây cản trở và xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông Đ theo quy định tại các Điều 12, 166 và 167 của Luật Đất đai.

[3.2] Mặt khác, quyền sử dụng diện tích đất 8.175m<sup>2</sup> không mặc nhiên chuyển từ ông Đ sang cho ông V chỉ với căn cứ duy nhất là ông V trả nợ tại Ngân hàng thay cho ông Đ. Vấn đề này liên quan đến nhiều mối quan hệ tranh chấp nhưng các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông V có yêu cầu phản tố sau đó rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết. Do đó, ông V kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông là không có căn cứ.

[3.3] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất (trong đó có ông V): Ông V là người hiện đang giữ GCNQSDĐ của ông Đ. Nếu buộc Ngân hàng trả GCNQSDĐ cho ông Đ trong trường hợp này sẽ không có khả năng thi hành án trên thực tế. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, buộc ông Nguyễn Văn V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại GCNQSDĐ số C777463, số vào sổ 0246/H1/QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16-5-1994 cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện K sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm; sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông V được chấp nhận một phần nên ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;**



- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh về quan hệ tranh chấp và xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự.

2. Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; Điều 68; các Điều 92, 217, 218, 219 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 166, 167 và 188 của Luật Đất đai; Điều 169 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản”.

Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị B3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C777463, số vào sổ 0246/H1/QSĐĐ đối với phần đất có diện tích 8.175 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 154, 103, 112, 115, 114, 113, 62, 63 tờ bản đồ số 06, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16-5-1994 cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ với yêu cầu Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C777463, số vào sổ 0246/H1/QSĐĐ đối với phần đất có diện tích 8.175 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 154, 103, 112, 115, 114, 113, 62, 63 tờ bản đồ số 06, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16-5-1994 cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả lại ông quyền sử dụng phần đất 8.175 m<sup>2</sup> như trên.

2.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V đối với yêu cầu công nhận cho ông được đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất 7.175 m<sup>2</sup>/8.175 m<sup>2</sup> với các thông tin về phần đất như đã nêu trên.

Các đương sự được quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị B3 và ông Nguyễn Văn V được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, tiền tạm ứng ông V đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000370 ngày 25-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

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 dân sự hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Trần Thị Kim Sang**

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Hồng Vân   Phan Thị Mai Dung**

**Lê Hữu Chiến**