

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **176/2021/DS-PT**

Ngày: 19-10-2021

*V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với
đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn

Ông Mai Xuân Thành

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** Ông Nguyễn Thế Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 121/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần L, sinh năm 1941 và bà Võ Thị Lệ B, sinh năm 1946; cư trú tại: Khu dân cư thôn Đ, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Trần Thị H – sinh năm 1989, địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi (*Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020*) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đ N- Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi- Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1972; cư trú tại: huyện L, tỉnh Quảng Ngãi- Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần S- Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi- Có mặt.

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

1. Chị Trần Thị Thiên Q, sinh năm 1995 -Vắng mặt.
2. Anh Trần Phúc T, sinh ngày 27/4/1997- Có mặt.
3. Chị Trần Thị Thiên Đ, sinh ngày 16/6/2001-Vắng mặt.
4. Cháu Trần Thiên H, sinh ngày 22/10/2008-Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Thiên H: Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1972- Có mặt.

5. Anh Trần T, sinh năm 1987-Vắng mặt.
6. Chị Bùi Thị H, sinh năm 1988-Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của anh T và chị H: Chị Trần Thị H – sinh năm 1989, địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi (*Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020*) - Có mặt.

7. Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi- Xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ trụ sở: Thôn Đ, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi- Xin xét xử vắng mặt.

9. Ngân hàng Thương mại Q; Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng- Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 10 năm 2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22 tháng 10 năm 2015, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1978 ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B mua đất của ông Trương Công Đ, bà Võ Thị T, sau đó mua thêm của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hữu C với tổng diện tích 229,9m². Năm 1980 ông L, bà B xây dựng một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 90m² ở phía trước. Đến năm 1999, ông L, bà B cho vợ chồng ông Trần H, bà Trần Thị Bích N ở nhờ từ đó đến nay trên diện tích đất 108m² nay là thửa đất 444 tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4m², tại A, L, năm 2014 ông L, bà B cho vợ chồng anh Trần T, chị Bùi Thị H phần đất trống 121,9m² còn lại ở phía sau, nay là thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, tại A, L (anh H và anh T là con trai của ông L, bà B).

Ngày 10/8/2005, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho ông L, bà B với số phát hành 100/QĐ-UB(H), số vào sổ 03854, thửa số 1015, tờ bản đồ số 02, diện tích 183,1m² và ngày 07/11/2012 cấp đổi theo dự án Vlap với số vào sổ: CH07342, số thửa 68, tờ bản đồ số 19, diện tích 229,9m². Ngày 15/6/2017, ông L, bà B tách thửa đất trên thành hai thửa gồm: Thửa

số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích 121,1m² (đã cho vợ chồng anh Trần T làm nhà ở) và thửa số 444 tờ bản đồ số 19 diện tích 106,4 m² (diện tích đo đạc thực tế là 103,3m²) hiện nay đang tranh chấp.

Thời gian cho mẹ con bà N ở nhờ đã lâu, kinh tế bà N đã ổn định, ông L, bà B tuổi đã cao, không còn khả năng lao động, nên ông L, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Bích N phải trả lại cho ông, bà ngôi nhà và thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19, tại A, có giới cận phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Hữu C, phía Tây giáp nhà ông Trương Công Đ, phía Nam giáp đường lộ, phía Bắc giáp thửa đất 443 tờ bản đồ số 19, tại A, L.

Ngôi nhà và các tài sản xây dựng trên thửa đất 444 có một phần là phòng khách do ông L, bà B xây dựng đã lâu nhưng bà N đã nhiều lần sửa chữa cải tạo, do đó vợ chồng ông L, bà B đề nghị trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông bà về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 444 thì ông L, bà B đồng ý hoàn trả toàn bộ giá trị ngôi nhà và vật kiến trúc trên đất cho bị đơn, đồng thời ông L, bà B đồng ý cho bị đơn và các con bị đơn ở tại thửa đất 444 trong thời gian 03 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực để bà N và các con có thời gian tìm chỗ ở mới.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2015, ngày 17/11/2015, ngày 05/7/2017; 29/8/2017, bản trình bày đề ngày 29/9/2017, biên bản lấy lời khai đương sự ngày 10/8/2018, ngày 09/7/2018, đơn yêu cầu đề ngày 26/12/2018, đơn trình bày đề ngày 02/7/2020 và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án bị đơn bà Trần Thị Bích Nguyệt (đồng thời là người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Trần Thiên H) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19, diện tích 108m², tại thôn Tây, A, huyện L là của bố mẹ chồng bà là ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B. Sau khi kết hôn với ông Trần H, vợ chồng bà chưa có nhà ở nên năm 1995 cha mẹ chồng bà đã đồng ý cho vợ chồng bà diện tích đất nói trên (cho bằng miệng). Chính vì xác định bố mẹ đã cho con, nên vợ chồng bà đã đầu tư, mua vật liệu, thuê thợ xây nhà ở và một số công trình phụ khác kiên cố như hiện nay, những lần xây dựng hay sửa chữa nhà cũng như các công trình trên đất, đều có mặt bố mẹ chồng bà phụ giúp, ủng hộ không phản đối hoặc có ý kiến gì, năm 2009 chồng bà là ông Trần H bị tai nạn chết, bà và các con vẫn ở, sinh sống ổn định cho đến nay đã trên 25 năm, ông L, bà B không có tranh chấp hay ý kiến gì.

Diện tích đất được bố mẹ cho, gia đình bà N đã xây dựng nhà ở và một số công trình phụ và nhiều tài sản có trên đất, nhưng không biết vì động cơ, lý do gì bố mẹ chồng bà đã tự ý kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ chồng bà khi trên đất có cả tài sản gắn liền với đất, công sức của gia đình bà nhưng không có ý kiến của các thành viên hộ gia đình bà là không đúng với quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Mặt khác, diện tích đất bố mẹ cho vợ chồng bà là 108m², nhưng trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bà phải trả 229,9 m² là không có cơ sở.

Tháng 10 năm 2015, bố mẹ chồng bà khởi kiện, Tòa án huyện L đưa UBND huyện L tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi vụ án chưa giải quyết dứt điểm, mặc dù biết đất đang tranh chấp tại Tòa án nhưng ngày 15/6/2017 cấp có thẩm quyền vẫn làm thủ tục cho nguyên đơn tách thửa đất số 68 diện tích 229,9 m² thành hai thửa là thửa 443 diện tích 121,1m² và thửa 444 diện tích 106,4m² là trái pháp luật. Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “a. *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi...b. Đất không có tranh chấp*”. Hiện nay, bố mẹ chồng bà còn nhiều diện tích đất ở, trong khi hoàn cảnh gia đình bà khó khăn về kinh tế, chồng mất, con đông, chưa có việc làm. Ngoài chỗ ở này không còn chỗ ở nào khác, gia đình bà ở trên diện tích đất bố mẹ cho, đã làm nhà kiên cố sống ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Do vậy bà yêu cầu Tòa án giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, vào sổ số CHO/7342 ngày 07/12/2012 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích 121,1m² số phát hành CG881959 vào sổ số GCN: CS58004 và thửa 444 tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4m² số phát hành CG 881960 vào sổ số GCN: CS08553.

Phần diện tích đất thửa đất 444, tờ bản đồ số 19, tại thôn Tây, A, huyện L theo Sơ đồ đo đạc ngày 16/5/2019 do Công ty cổ phần nhà đất Cao Phú Thịnh đo vẽ đúng theo diện tích đất bà đang sử dụng từ năm 1995 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thiên Q, anh Trần Phúc T thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bị đơn, chị Trần Thị Thiên Đ không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản trình bày đề ngày 06/12/2017, bản ý kiến đề ngày 22/01/2019, bản tự khai ngày 10/3/2019, bản trình bày đề ngày 12/8/2020, biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/8/2020 và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần T, chị Bùi Thị H trình bày:

Năm 2014, vợ chồng anh chị được ông L, bà B tặng cho phần diện tích đất 121,9m² ở phía sau của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19 (*nay đã tách ra thành thửa số 443, tờ bản đồ số 19 diện tích 121,1m²*) tại khu dân cư số 5, thôn Tây, A, huyện L. Anh chị đã làm nhà và ở ổn định từ đó đến nay không có ai tranh chấp, nên không có yêu cầu gì. Chị và anh T không tranh chấp phần diện tích đất thuộc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19, tại A. Sơ đồ địa chính thửa đất thuộc thửa đất số 443 và 444, tờ bản đồ số 19, do Công ty Cổ phần đo đạc nhà đất Cao Phú Thịnh cung cấp ngày 16/5/2019 thể hiện đúng diện tích đất thực tế thửa đất 443 của anh chị.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng Q anh chị có ý kiến như sau:

Ngày 04/10/2017, tại UBND xã A chị H và anh T cùng ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B cùng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, xã A, hợp đồng được UBND xã A chứng thực theo Hợp đồng số 260, quyền số 01/2017/SCT/HĐ,GD. Sau đó chị H và anh T thực hiện thủ tục đăng ký biến động và ngày 19/10/2017 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi – C nhánh huyện L chỉnh lý biến động tại trang IV sang tên anh Trần T và chị Bùi Thị H.

Chị H và anh T thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng thương mại Q số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 402.HDTD.406.18 ngày 12/7/2018 và bảo đảm khoản vay bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402.HDTC.406.18 ngày 12/7/2018. Anh, chị thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi để thực hiện hợp đồng vay. Hiện nay chị và anh T đã trả được một số tiền nợ gốc là 70.000.000đ và 4 kỳ lãi. Quá trình vay vốn chị và anh T có chậm trả lãi cho Ngân hàng khoảng một, hai ngày nhưng sau đó chị và anh T đều đóng đủ tiền nợ lãi và nợ gốc cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại Q thì chị H và anh T có ý kiến như sau: Anh, chị không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng vì thửa đất số 443 là tài sản của anh, chị nên vẫn bảo đảm là tài sản thế chấp với Ngân hàng, chị và anh T đều thực hiện việc trả lãi, nợ gốc và nợ lãi quá hạn đầy đủ cho Ngân hàng, không vi phạm các điều khoản trong hợp đồng vay vốn với Ngân hàng thương mại Q. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng và đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng vay vốn số 402.HDTD.406.18 ngày 12/7/2018. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì anh, chị đồng ý trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn theo hợp đồng vay vốn.

Tại bản trình bày đề ngày 18/8/2017, Công văn số 398/UBND ngày 05/3/2018, số 2041/UBND ngày 21/8/2019, số 1364/UBND ngày 01/6/2020 và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19 (*Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 là thửa 1015, tờ bản đồ số 02; năm 2012 cấp đổi là thửa số 68, tờ bản đồ số 19*) tại khu dân cư số 5, thôn Tây, xã A, huyện L được chính quyền địa phương xác định là do vợ chồng ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B mua của vợ chồng ông Trương Công Đ, bà Võ Thị T và một số hộ liền kề từ năm 1978. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông L, bà B không có tranh chấp với ai. Sau này, khoảng những năm 1999, ông Trần L có cho vợ chồng con trưởng là anh Trần H, bà Trần Thị Bích N đến ở. Tuy nhiên, giữa các bên không có xác lập bất cứ văn bản nào về việc tặng cho bất động sản. Do vậy, chính quyền địa phương vẫn xác định ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên. Trên cơ sở đó, ngày 10/8/2005, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 100/QĐ-UB(H) số vào sổ: 03854 cho vợ chồng ông Trần L và bà Võ Thị Lệ B. Đến ngày 11/7/2012, theo dự án VLap, ông Trần L và bà Võ Thị Lệ B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số mới là: CH07342 đối với thửa đất số 68 tờ bản đồ số 19. Ngày 15/6/2017, ông Trần L và bà Võ Thị Lệ B tách diện tích đất trên thành 2 thửa: Thửa 443 và thửa 444 cùng tờ bản đồ số 19 xã A.

Trong quá trình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B, UBND huyện L đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại các Nghị định số 181/2004 ngày 29/10/2004; Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, đề nghị Tòa án không

chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Bích N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B đối với thửa đất nêu trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 16/10/2019, bản trình bày đề ngày 04/7/2020, văn bản trình bày ngày 28/9/2020 và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q (Q) trình bày:

Anh Trần T và chị Bùi Thị H vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q (Q) – chi nhánh Quảng Ngãi theo hợp đồng tín dụng số 402.HDTC.406.18 ngày 12/7/2018, số tiền vay là 350.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà ở trên nền đất cũ (bao gồm mua sắm trang thiết bị); thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày 15/7/2018 đến ngày 14/7/2028. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,2%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 3,99%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 06 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,29%/năm. Trả nợ gốc: 06 tháng/lần, vào ngày 15. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 15/01/2019 và số tiền gốc tối thiểu phải trả mỗi kỳ là 17.500.000 đồng. Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 15, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 15/8/2018.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG881959 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/6/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trần T, bà Bùi Thị H ngày 19/10/2017.

Tài sản nêu trên đã thế chấp cho Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402.HDTC.406.18 ngày 12/07/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 402.01.HDTC.406.18 ngày 12/7/2018. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402.HDTC.406.18 ngày 12/7/2018 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Ngãi ngày 13/7/2018, quyền số 2894, quyền số 7TP/CC-SCC/HĐGD và tài sản đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 14/7/2018, Q đã giải ngân cho chị Bùi Thị H và anh Trần T số tiền 350.000.000 đồng,. Tính đến ngày 28/9/2020 chị Bùi Thị H, anh Trần T còn nợ ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc: 280.000.000 đồng, nợ lãi 1.305.413 đồng, nợ lãi quá hạn 0 đồng, tổng cộng là 281.305.413 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh Trần T, chị Bùi Thị H đã vi phạm hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cụ thể là trễ hạn thanh toán trong các kỳ ngày 15/10/2019 (thanh toán ngày 21/10/2019 trễ hạn 6 ngày); ngày 15/01/2020 (thanh toán ngày 31/01/2019 trễ hạn 16 ngày); ngày 16/03/2020 (thanh toán ngày 31/03/2020 trễ hạn 15 ngày); ngày 15/5/2020 (thanh toán ngày 18/5/2020 trễ hạn 3 ngày); ngày 15/7/2020/ (thanh toán ngày 27/7/2020 trễ hạn 12 ngày); ngày 15/8/2020 (thanh toán ngày 21/8/2020 trễ hạn 6 ngày); ngày 15/9/2020 (thanh toán ngày 23/9/2020 trễ hạn 8 ngày).

Anh T, chị H đã vi phạm tại điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 về xử lý tài sản thế chấp. Ngân hàng Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng chị H và anh T phải

trả số nợ trên cho Ngân hàng. Đồng thời chị Bùi Thị H, anh Trần T còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/09/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà chị Bùi Thị H và anh Trần T không trả được toàn bộ nợ thì Ngân hàng VIB có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B về việc đòi bị đơn bà Trần Thị Bích N phải trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 106,4m², diện tích đo đạc thực tế 103,3m² (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là căn nhà trên đất tại thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19 tại A, L.

3. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả toàn bộ giá trị nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L cho bị đơn tổng giá trị tính thành tiền là 92.044.000đ (bao gồm giá trị tài sản của cả nguyên đơn và bị đơn), nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ số tài sản trên thửa đất 444 sau khi đã thanh toán đủ số tiền 92.044.000đ cho phía bị đơn.

Bị đơn và những người liên quan là con của bị đơn gồm chị Trần Thị Thiên Q, anh Trần Phúc T, chị Trần Thị Thiên Đ và cháu Trần Thiên H đang sống cùng bị đơn được quyền lưu cư tại ngôi nhà xây dựng trên thửa đất 444 tờ bản đồ số 19 tại A, huyện L trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới, hết thời hạn này bị đơn và những người liên quan là con của bị đơn nêu trên phải giao toàn bộ nhà, tài sản và thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L cho nguyên đơn sở hữu.

4. Không có căn cứ để hủy các giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, vào sổ số CHO/7342 ngày 07/12/2012 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích 121,1m² số phát hành CG881959 vào sổ số GCN: CS58004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4m² số phát hành CG 881960 vào sổ số GCN: CS08553.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q (Q):

Anh Trần T và chị Bùi Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Q (Q) số tiền nợ gốc là 280.000.000 đồng, nợ lãi 1.305.413 đồng, nợ lãi quá hạn 0 đồng, tổng cộng là 281.305.413 đồng. Chị Bùi Thị H, anh Trần T còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/09/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà chị Bùi Thị H và anh Trần T không trả được toàn bộ nợ thì Q có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay được mô tả cụ thể tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 402.HDTC.406.18 ngày 12/07/2018 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 402.01.HDTC.406.18 ngày 12/07/2018. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ lại cho Ngân hàng TMCP Q (Q).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2020, bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, với nội dung như sau:

+ Công nhận việc tặng cho của nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B đối với vợ chồng ông Trần H, bà Trần Thị Bích N thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19, diện tích 229,9m² tại A, huyện L.

+ Hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CHO/7342 ngày 07/12/2012 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích 121,1m² và thửa 444 tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4m².

+ Bà N và chị Q xin nhận nhà đất và thời trả lại số tiền đất cho ông L, bà B.

+ Việc định giá tài sản không phù hợp thực tế và không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4m² (diện tích đo đạc thực tế 103,3m²) tại thôn Tây, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi đang tranh chấp (bị đơn bà Trần Thị Bích N cùng các con của bà N đang ở) là thửa số 68, tờ bản đồ số 19 (cấp đổi năm 2012) xã A, huyện L có nguồn gốc do ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B nhận chuyển nhượng của ông Trương Công Đ,

bà Võ Thị T và nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu C, bà Phan Thị M từ năm 1978.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, lập hồ sơ thủ tục tách thửa với các cơ quan có thẩm quyền và được UBND huyện L cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà B như sau:

- Ngày 10/8/2005, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên với số phát hành 100/QĐ-UB(H), số vào sổ 03854, thửa số 1015, tờ bản đồ số 02, diện tích 183,1m².

- Ngày 07/11/2012 cấp đổi theo dự án Vlap số C07342, số thửa 68, tờ bản đồ số 19, diện tích 229,9m².

- Ngày 15/6/2017, ông L, bà B tách thửa đất trên thành hai thửa gồm: Thửa số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích 121,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 58004 (đã cho vợ chồng anh Trần T làm nhà ở) và thửa số 444, tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4 m² (diện tích đo đạc thực tế là 103,3m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08553, hiện nay đang tranh chấp.

Ông Trần H, bà Trần Thị Bích N ở trên thửa đất không đăng ký kê khai diện tích đất đang tranh chấp theo quy định và không có giấy tờ về việc tặng cho, mua bán, chuyển nhượng ...chuyển quyền của ông L, bà B.

Nội dung được các đương sự thừa nhận nêu trên là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS 2015. Vì vậy, có căn cứ xác định: Nguồn gốc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19 đang tranh chấp là của ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B nhận chuyển nhượng được các cơ quan có thẩm quyền công nhận; Ông Trần H, bà Trần Thị Bích N ở trên thửa đất nhưng không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng và không đăng ký kê khai theo quy định. Cho nên, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà B là có căn cứ pháp luật.

[2] Theo lời khai của bị đơn bà Trần Thị Bích N thì diện tích đất tranh chấp, cha mẹ chồng là ông L, bà B đã tặng cho vợ chồng bà và nhà ở cùng các công trình, vật kiến trúc trên đất là của vợ chồng bà xây dựng. Tuy nhiên, bà N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông L, bà B đã tặng cho vợ chồng bà diện tích đất đang tranh chấp cũng như việc xây dựng toàn bộ căn nhà trên đất; lời khai của bà N không được ông L, bà B thừa nhận.

Ông L, bà B cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà B xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 444 (mái hiên lợp tôn xi măng, 01 căn phòng khách, 01 căn phòng ngủ); đến năm 1999, ông L, bà B cho vợ chồng con trai trưởng là ông Trần H, bà Trần Thị Bích N mượn nhà, đất trên để ở; việc cho mượn không lập thành văn bản và trong quá trình ở tại ngôi nhà này thì ông H, bà N đã xây dựng thêm căn phòng Karaoke số 02, tường nhà phía Đông Nam của các căn phòng, các công trình phụ là nhà vệ sinh, nhà kho, nhà bếp, thông hành, tường

rào xây bằng gạch tô xi măng và cổng bằng lưới kéo B40. Lờ khai của ông L, bà B phù hợp với lờ khai của các hộ liền kề thửa đất đang tranh chấp. Cụ thể:

Trình bày của ông Trương Công Đ ngày 30/10/2020 và ngày 11/7/2017: *“Sau khi mua đất ông Trần L xây lên một ngôi nhà chiều rộng 6m, dài là 9m, cả hai bên nhất trí theo vị trí đang xây...Mãi đến năm 2000... ông Trần L tự ý cho con trai lên xây tiếp 1 căn hộ tiếp theo dài 4,5m rộng 6 m và xây thêm các công trình công cộng (hồ nước, phòng vệ sinh, bếp)...và xây thêm bờ tường phía diện đường lộ...”* và *“ông L xây dựng ngôi nhà trên đất hiện nay vẫn còn nguyên vẹn...sau khi vợ chồng anh H và chị N đến ở có xây dựng tiếp thêm vách phía sau...”*;

Trình bày của bà Võ Thị T ngày 04/7/2017: *“về nguồn gốc đất hiện gia đình bà Trần Thị Bích N đang ở trước đây vợ chồng tôi bán cho ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B (đất trống). Sau khi ông L mua có xây dựng một căn nhà ...khoảng vào năm 1980. Sau đó thời gian thì ông L, bà B cho vợ chồng con ông là Trần H và bà Trần Thị Bích N ở. Vợ chồng ông H có xây thêm phòng và khu vệ sinh phía sau. Nhà ông L, bà B xây dựng hiện nay vẫn còn nguyên vẹn chưa tháo dỡ”*.

Phù hợp với giấy xác nhận ngày 20/6/2019 của ông Nguyễn Năng, ông Năng xác nhận ông có phụ đúc tốp lô và phụ hồ vào thời gian ông L, bà B xây dựng ngôi nhà tại thửa đất tranh chấp và phù hợp với lờ khai của bà N tại bản tự khai ngày 05/7/2017: *“cha mẹ chồng tôi ông Trần L và mẹ bà Võ Thị Lệ B đồng ý cho vợ chồng tôi đến ở sinh sống trên diện tích đất mà tôi đang ở hiện nay, hồi đó có một cái trại nhỏ,...”* và lờ khai của bà N tại Biên bản thỏa thuận định giá ngày 28/6/2017: *“Sau khi vợ chồng tôi về ở có xây thêm nhà Karaoke và sửa lại nhà...”*.

Vì vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm vợ chồng bà N ở trên thửa đất đang tranh chấp thì đã có căn nhà của nguyên đơn Trần L và bà Võ Thị Lệ B xây dựng trước đó; trong quá trình sinh sống trên đất thì vợ chồng bà N xây dựng thêm một số công trình khác để phục vụ cho việc kinh doanh và sinh hoạt; quá trình sử dụng, vợ chồng bà N không đăng ký kê khai theo quy định; bà N không có chứng cứ về việc tặng cho nhà đất tranh chấp và nguyên đơn không thừa nhận đã tặng cho nhà đất đang tranh chấp. Cho nên, không có cơ sở chấp nhận lờ khai của bị đơn bà Trần Thị Bích N.

Bên cạnh đó, khi Nhà nước thu hồi diện tích 1,4m² đối với diện tích đất tranh chấp để thực hiện dự án nâng cấp tuyến đường còn A - Ra đa tầm xa vào năm 2015 thì ông L là người nhận số tiền bồi thường về đất. Mặt khác, hồ sơ vụ án còn thể hiện vào năm 2009, giữa ông Trương Công Đ với ông Trần L xảy đã ra tranh chấp ranh giới đất của thửa đất số 444 thì bà N cũng không có ý kiến và cũng không có tham gia giải quyết, đã thể hiện việc bà N xác định là bà không có liên quan, không có quyền lợi đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B về việc đòi bị đơn bà Trần Thị Bích N phải trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L và nguyên đơn trả toàn bộ giá trị nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên đất cho bị đơn trên cơ sở tự nguyện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Ngoài ra, kháng cáo còn cho rằng việc định giá tài sản không phù hợp thực tế và không khách quan. Tuy nhiên, bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc định giá của Cơ quan thẩm định giá là Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng là không vô tư, khách quan nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Gia đình bị đơn bà Trần Thị Bích N đã sinh sống trên diện tích đất tranh chấp đã hơn 25 năm (1995-2020) là đã có công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo và hoàn cảnh hiện nay gia đình bà N có nhiều người, không có nơi ở khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không trích công sức và hỗ trợ một khoản tiền cho bà N để tạo điều kiện cho gia đình bà N có nơi ở mới là chưa phù hợp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và trích một phần giá trị quyền sử dụng đất cho bà N ($30\% = 3.161.500.000 : 3 = 1.050.000.000$ đồng).

(Giá trị nhà và công trình trên đất theo bản án sơ thẩm là 92.044.000 đồng).

[5] Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q. Do chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm sửa án phí sơ thẩm cho phù hợp nhưng nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

[6] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q; sửa bản án sơ thẩm;

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là căn nhà trên đất tại thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19 tại A, L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B;

Buộc bị đơn bà Trần Thị Bích N phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $106,4m^2$, diện tích đo đạc thực tế $103,3m^2$ (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

3. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả toàn bộ giá trị nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L cho bị đơn Trần Thị Bích N, số tiền là 92.044.000đ.

Nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ số tài sản trên thửa đất 444 sau khi đã thanh toán đủ số tiền 92.044.000đ cho phía bị đơn.

Buộc nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B trích trả giá trị công sức và hỗ trợ di chuyển chỗ ở cho bà Trần Thị Bích N, số tiền là 1.050.000.000 đồng.

Như vậy, nguyên đơn ông Trần L, bà Võ Thị Lệ B có nghĩa vụ trả cho bị đơn Trần Thị Bích N, tổng số tiền là 1.142.044.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bị đơn và những người liên quan là con của bị đơn gồm chị Trần Thị Thiên Q, anh Trần Phúc T, chị Trần Thị Thiên Đ và cháu Trần Thiên H đang sống cùng bị đơn được quyền lưu cư tại ngôi nhà xây dựng trên thửa đất 444 tờ bản đồ số 19 tại A, huyện L trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới, hết thời hạn này bị đơn và những người liên quan là con của bị đơn nêu trên phải giao toàn bộ nhà, tài sản và thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, tại A, huyện L cho nguyên đơn quản lý, sở hữu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, vào sổ số CHO/7342 ngày 07/12/2012 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích 121,1m² số phát hành CG881959 vào sổ số GCN: CS58004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, diện tích 106,4m² số phát hành CG 881960 vào sổ số GCN: CS08553.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bích N và chị Trần Thị Thiên Q mỗi người 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0006363 (bà Trần Thị Bích N) và 0006362 (chị Trần Thị Thiên Q) cùng ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

7. Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Q; hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Q (7.914.000 đồng); hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông L, bà B (5.000.000 đồng); án phí sơ thẩm bà N phải chịu (300.000 đồng) và ông T, bà H phải chịu (14.065.000 đồng); chi phí tố tụng, quyền nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

(Đã ký)

Phạm Tồn Mai Xuân Thành

Lê Phước Thanh