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: 11/2021/DSPT
Ngày**:** 22-01-2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Bà **Võ Bích Hải**

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Huỳnh Hồng Phil** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1956.

2. Ông **Võ Văn B**, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Lê Minh Đ**, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện V, TP. Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Phạm Khắc P** – Văn phòng luật sư Phạm Khắc P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: 15/7, đường L, khu vực 2, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Nguyễn V**, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Kv. B, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đặng Thị Đ,** sinh năm 1932. (Vắng mặt)
2. Ông **Nguyễn Văn H,** sinh năm 1954. (Vắng mặt)
3. Ông **Nguyễn Văn Tr,** sinh năm 1964. (Vắng mặt)
4. Bà **Nguyễn Thị Cẩm V,** sinh năm 1965. (Vắng mặt)
5. Bà **Nguyễn Thị L,** sinh năm 1966. (Vắng mặt)
6. Ông **Nguyễn Văn T,** sinh năm 1969. (Vắng mặt)
7. Ông **Nguyễn Văn I**, sinh năm 1974. (Vắng mặt)
8. Ông **Nguyễn Văn M,** sinh năm 1979. (Vắng mặt)
9. Anh **Nguyễn Văn C,** sinh năm 1982. (Vắng mặt)
10. Anh **Nguyễn Văn N,** sinh năm 1987. (Vắng mặt)
11. Bà **Nguyễn Thị H,** sinh năm 1972. (Vắng mặt)
12. Anh **Nguyễn Minh K,** sinh năm 1998. (Vắng mặt)
13. Anh **Nguyễn Hưng Q,** sinh năm 2000. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KV. TB, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

14. **Ngân hàng TMCP HH (MSB)**

Trụ sở: 54A, đường Nguyễn C, phường L, quận Đ, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng: Anh **Huỳnh TT,** sinh năm 1986 và anh **Hoàng Minh D**, sinh năm 1991. (Có mặt)

(Theo Giấy uỷ quyền số: 33/2021 ngày 05/01/2021 của MSB)

Địa chỉ liên lạc: Tầng 11, Tòa nhà TNR, 180 – 192, phường G, quận F, Tp. Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP HH

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, phía nguyên đơn trình bày*:

Nguồn gốc thửa đất 496 - tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại Kv.TB, phường T, quận T, Tp. Cần Thơ là do ông Hồ K thoả thuận bồi hoàn lại cho cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Đặng Thị Đ. Đến ngày 28/5/1992 có lập tờ "*Biên nhận*" do bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L (tức Nguyễn Văn T) đứng ra bồi hoàn cho ông Hồ K với giá 92 giạ lúa.

Sau khi nhận đất của ông Hồ K, vợ chồng bà Đ và ông B trực tiếp canh tác liên tục cho đến nay. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn, nên bà Đ và ông B chưa tiến hành làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Năm 1991, theo thống nhất của gia đình, ông Nguyễn Văn T (là em Bà Nguyễn

Thị Đ) đứng ra đại diện kê khai đăng ký (khi đó ghi tên Nguyễn Văn L cũng chính là Nguyễn Văn T, được Công an xã T xác nhận năm 1996), được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 7366/GCNRĐ ngày 02/02/1991. Đến năm 1998, ông Văn T làm thủ tục cấp đổi từ mẫu giấy trắng sang mẫu giấy đỏ, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 ngày 11/7/1998 đứng tên hộ Nguyễn Văn T. Vào ngày 15/7/1998, được sự thống nhất của cha mẹ, anh em, giữa ông Văn T và vợ chồng bà Đ lập "*Tờ nhượng đất ruộng*" có ông Nguyễn Văn X, bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Văn I cùng ký tên để làm bằng, nhằm để sau này bà Đ và ông B được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Vào thời điểm đó, ông V sử dụng giấy chứng minh nhân dân của ông Văn T. Do có giả tâm muốn chiếm đoạt tài sản, nên vào năm 2011 lợi dụng sự sơ hở, ông V đã lén lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan của ông Văn T. Ông Văn T có trình báo sự việc đến chính quyền địa phương. Ngày 11/5/2012, Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Công an thành phố Cần Thơ ra Quyết định số 59/QĐ-CA TPCT-PC46 thu hồi CMND số 361204067 cấp ngày 25/12/2006 mang tên Nguyễn Văn T do ông V sử dụng.

Đến ngày 15/8/2017, ông V được Công an quận T xác nhận với nội dung: Trước đây ông V được Công an thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Văn T – SN 03/02/1969, cấp ngày 25/12/2006. Đến ngày 03/7/2017, được Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp Căn cước công dân mang tên Nguyễn Văn Đ – SN 07/01/1972. Công an quận T xác nhận chứng minh nhân dân và căn cước công dân nói trên là một người của ông V để ông bổ sung điều chỉnh giấy tờ có liên quan và thực hiện các giao dịch khác.

Từ đó, ông V làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Ngày 07/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 cấp ngày 11/7/1998, ghi nội dung biến động là từ Nguyễn Văn T, sinh năm 1969, CMND số 361204067 thành Ông Nguyễn V, sinh năm 1972, CCCD số 092072001825.

Dựa theo sự điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 như trên, ông V đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP HH. Khi hay biết sự việc, bà Đ và ông B nhiều lần yêu cầu ông V đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Đ và ông B làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, nhưng ông V vẫn không thực hiện.

Vì vậy, ngày 10/4/2018, Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B khởi kiện yêu cầu: Toà án giải quyết buộc ông V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng, sang tên quyền sử dụng thửa đất 496 cho bà Đ và ông B. Đến ngày 06/9/2019, bà Đ và ông B làm Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nội dung yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tại thửa đất số 496 - tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại Kv.TB - P. T - Q. T – TP. Cần Thơ.

* *Quá trình giải quyết, bị đơn Ông Nguyễn V trình bày:*

Ông không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày. Ông cho rằng thửa đất 496 này trước đây là của ông Hồ K cho cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn X và bà Đặng Thị Đ thuê làm. Sau đó, năm nào không nhớ, ông X để lại cho ông canh tác, bởi vì ông đã xuất ra khoảng 20 giạ lúa/01 công đất để bồi hoàn cho ông Hồ K. Khi bồi hoàn không có lập giấy tờ làm bằng chứng. Sau đó, năm nào không nhớ, ông cho vợ chồng bà Đ thuê làm đến nay, giá thuê bao nhiêu không nhớ, do chỗ chị em ruột nên không có làm giấy tờ hợp đồng gì.

Còn về giấy tờ đất, ông cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cấp năm nào không nhớ, do hộ Nguyễn Văn T (là anh ông V) đứng tên, đến năm 2017 chỉnh lý lại là hộ Nguyễn Văn Đ.

Năm 2018, ông có vay của Ngân hàng TMCP HH số tiền 150.000.000 đồng để làm kinh tế gia đình, và có thế chấp quyền sử dụng thửa đất 496 nói trên để đảm bảo khoản vay này. Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ nên đến nay ông chưa trả được nợ vay của Ngân hàng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý việc công nhận quyền sử dụng đất thửa 496 cho bà Đ và ông B. Nếu bà Đ và ông Bcó nhu cầu sử dụng đất thì ông đồng ý chuyển nhượng thửa đất 496 nói trên cho vợ chồng bà Đ với giá bằng ½ giá thị trường.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng MSB, ông cho rằng ông sẽ từ từ trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất thế chấp nói trên để trừ nợ vay.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP HH (MSB) (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:*

Ngân hàng TMCP HH (MSB) với Ông Nguyễn V ký hợp đồng tín dụng số 784-MBH/2018/HĐTD ngày 01/11/2018. Theo đó, Ngân hàng cho ông V vay số tiền 150.000.000đồng; với mục đích để trồng ớt, nuôi vịt và tiêu dùng sửa chữa nhà; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ số 748.1-MBH/2018/KUNN. Ngày 02/11/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V nhận số tiền vay 150.000.000đồng.

Khoản nợ vay này được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 592-MHB/2017BĐ được ký kết ngày 14/11/2017 giữa ông V cùng vợ là bà Nguyễn

Thị H và con là Nguyễn Minh K với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 496 - tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại Kv.TB - P. T - Q. T – TP. Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 cấp ngày 11/7/1998.

Tuy nhiên, sau khi vay phía ông V không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng tín dụng. Do đó, với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, Ngân hàng có yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

+ Buộc ông V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay tạm tính đến ngày 15/7/2019 là 175.915.031đồng, trong đó:

Nợ gốc 150.000.000đồng,

Nợ lãi 25.915.031đồng (tạm tính đến ngày 16/6/2020).

Kể từ ngày 17/6/2020, tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết giữa Ngân hàng và ông V.

+ Trong trường hợp ông V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa 496 - tờ bản đồ số 07, diện tích 6.535 m^2, địa chỉ ấp Tràng Thọ 2, xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực TB, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ); theo Giấy chứng nhận QSD đất Số 000568 QSDĐ/ do UBND huyện T cấp ngày 11/7/1998; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh số 592 – MBH/2017/BĐ ngày 14/11/2017.

+ Toàn bộ tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông V đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông V có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

* *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như: Bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn I, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn C*: trong quá trình giải quyết vụ án đều thống nhất như trình bày và yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như: Ông Nguyễn Văn Tr thống nhất theo ý kiến của ông V. Còn lại là bà Nguyễn Thị Cẩm V, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Hưng Q*: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Những người này cũng không có yêu cầu gì khác.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân quận T đã tuyên như sau:

1. Công nhận Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B được quyền sử dụng đất tại thửa 496 - tờ bản đồ số 07, diện tích 7050,8 m^2, loại đất LUC (có 448,9m^2 bờ kinh), đất toạ lạc tại KV. TB - P. T - Q. T - TP. Cần Thơ.

- Vị trí, kích thước phần đất này được xác định theo Bản trích đo địa chính Số 119/TTKTTNMT ngày 11/12/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Tthu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 QSDĐ do UBND huyện T trước đây cấp ngày 11/7/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, để cấp lại cho Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B.

- Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nói trên theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

2. Buộc Ông Nguyễn V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP HH số nợ vay tạm tính đến ngày 16/6/2020, gồm:

+ Nợ gốc: 150.000.000đồng,

+ Nợ lãi: 25.915.031đồng.

Tổng cộng là: 175.915.031đồng *(một trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm mười lăm ngàn, không trăm ba mươi mốt đồng).*

- Ngoài ra, Ông Nguyễn V còn phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 17/6/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 784-MBH/2018/HĐTD ngày 01/11/2018, được ký kết giữa Ông Nguyễn V với Ngân hàng TMCP HH – Chi nhánh A.

- Trường hợp Ông Nguyễn V không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP HH thì anh Nguyễn Minh K có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho MSB theo Văn bản cam kết bảo lãnh trả nợ vay của bên thứ 3 được ký kết giữa Ông Nguyễn V với anh Nguyễn Minh K ngày 01/11/2018 tại Ngân hàng TMCP HH – Chi nhánh L.

- Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh số 592-MHB/2017BĐ được ký kết ngày 14/11/2017 giữa Ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Minh K với Ngân hàng TMCP HH – Chi nhánh A.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 09 tháng 7 năm 2020 người liên quan Ngân hàng TMCP HH kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP HH – Ông Huỳnh TT và Hoàng Minh D trình bày:

Về tố tụng: đại diện Ngân hàng cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng: Lúc đầu xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó thay đổi thành tranh chấp quyền sử dụng đất mà không cho bị đơn, người liên quan biết và không thu thập chứng cứ; Cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện và tự kiến nghị Ủy ban nhân dân thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đương sự không yêu cầu; sửa đổi bản án khi tuyên án và Tòa sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là trái pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn đã giao dịch với chủ thể không có quyền giao kết hợp đồng và văn bản giao kết không thể hiện ý chí của chủ thể được quyền giao kết trong giao kết hợp đồng; hợp đồng không đáp ứng điều kiện về hình thức theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết và không đảm bảo về thời hiệu và cấp sơ thẩm cho rằng Ngân hàng không ngay tình trong vụ án này là không đúng quy định theo Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Phạm Khắc P trình bày: Về nguồn gốc thửa đất 496 là do ông Hồ K thoả thuận bồi hoàn lại cho cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Đặng Thị Đ. Đến ngày 28/5/1992 có lập tờ "*Biên nhận*" do Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L (tức Nguyễn Văn T) đứng ra bồi hoàn cho ông Hồ K với giá 92 giạ lúa. Còn về việc ông V tự ý lấy chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn T đăng ký biến động và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử đất đã được cơ quan có thẩm xác nhận và xử lý theo quy định pháp luật. Trong quá trình khởi kiện, nguyên đơn thay đổi khởi kiện đã được Tòa án giải quyết đúng trình tự tố tụng. Thời điểm Ngân hàng cho ông V vay là sau ngày khi Tòa án thụ lý vụ án việc và thế chấp tài sản nhưng không thẩm định nên Ngân hàng không được xem là ngay tình. Bên cạnh đó, ông Nguyễn Minh K đã có văn bản cam kết bảo lãnh số tiền vay của ông V, nên nếu ông V không thanh toán thì Ngân hàng có thể yêu cầu ông Tiến trả nợ thay ông V. Tòa án sơ thẩm đã xét xử vụ án tuân thủ quy định pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Anh Lê Minh Đ trình bày: Thống nhất với phần trình bày của Luật sư Phạm Khắc P.

**Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của

Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của người liên quan trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Về nguồn gốc thửa đất 496 - tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại Kv. TB, P. T, Q. T, Tp. Cần Thơ là do ông Hồ K thoả thuận bồi hoàn lại cho cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Đặng Thị Đ. Đến ngày 28/5/1992 có lập tờ "*Biên nhận*" do Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L (tức Nguyễn Văn T) đứng ra bồi hoàn cho ông Hồ K với giá 92 giạ lúa. Quá trình xác định nhân thân của ông Nguyễn Văn T và Ông Nguyễn V đã được giải quyết bằng các quyết định xử lý hành chính. Việc chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V là không hợp pháp. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, do phát sinh quan hệ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng chỉ thực hiện thế chấp trên giấy tờ mà không kiểm tra thực tế. Mặt khác, anh Nguyễn Minh K có văn bản cam kết bảo lãnh đối với số tiền vay của ông V, do đó nếu ông V không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng yêu cầu ông T thực hiện nghĩa vụ.

Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng: Ngân hàng cho rằng Tòa sơ thẩm thay đổi quan hệ tranh chấp mà không cho bị đơn và Ngân hàng biết là không đúng vì theo hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án sơ thẩm đã có thông báo thụ lý và thụ lý bổ sung và có gửi cho các đương sự theo quy định về tố tụng. Ngân hàng cho rằng phải đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng, xét thấy Ủy ban có văn bản ý kiến nên chỉ cần xem xét tính hợp pháp về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng. Đối với việc Tòa án sơ thẩm kiến nghị đến Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp vì Ủy ban nhân dân mới có thẩm quyền thu hồi chứ không phải Tòa án. Còn vấn đề Ngân hàng cho rằng Ngân hàng cho ông V vay và việc thế chấp là ngay tình là không có cơ sở vì khi Ngân hàng cho ông V vay, có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không có thẩm định thực tế hiện trạng.

Từ nhưng phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng TMCP HH. Đề nghị, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu được công nhận cho nguyên đơn phần đất thửa đất 496, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP HH (gọi tắt là Ngân hàng) có đơn yêu cầu độc lập ngày 17/7/2019, nội dung yêu cầu Ông Nguyễn V có trách nhiệm trả số tiền đã vay theo hợp đồng tín dụng. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*" là phù hợp.

[2] Về thẩm quyền: Do bị đơn cư trú tại quận T và bất động sản tại quận T nên Tòa án nhân dân quận T giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng năm 2015.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử, thấy rằng:

[4] Thứ nhất, trong hồ sơ vụ án thì các đương sự đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa đất 496, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại khu vực TB, phường T, quận T được người trong gia đình ông Nguyễn Văn X trả tiền bồi hoàn cho ông Hồ K (là chủ cũ).

[5] Thứ hai, theo tờ "*Biên nhận ngày 28/5/1992*", ông Hồ K có nhận của Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn L (tức là Nguyễn Văn T) hoa lợi là 92 giạ để bồi hoàn hoa lợi hương quả. Điều này cũng được con của ông Hồ K là ông Hồ Kim H thừa nhận chữ viết và chữ ký của ông Hồ K trên tờ "*Biên nhận*" này. Mặt khác, nguyên đơn và những người con khác của ông X là ông H, bà L, ông T, ông Kim H, ông M, ông C đều cho rằng ông X và bà Đ đứng ra bồi hoàn nên quyền sử dụng đất này là của ông X và bà Đ. Còn ông V cho rằng ông là người xuất lúa ra để bồi hoàn hoa lợi, nhưng ông không có gì để chứng minh. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp ngày 02/02/1991 và sau này được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 QSDĐ do UBND huyện T cấp ngày 11/7/1998 đứng tên hộ Nguyễn Văn T có nguồn gốc là của ông X và bà Đ.

[6] Thứ ba, theo "*Tờ nhượng đất ruộng*" lập ngày 15/7/1998, nội dung thể hiện là vợ chồng bà Đ, ông B đã giao đủ số vàng là 63 chỉ vàng 24K để nhận chuyển nhượng đất. Trên thực tế, vợ chồng bà Đ là người trực tiếp sử dụng đất từ trước khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Trước khi xảy ra tranh chấp đất giữa bà Đ với ông V vào năm 2018, thì cũng không ai phản đối việc gia đình bà Đ canh tác, sử dụng thửa đất này. Cho đến nay, bà Đ và tất cả những người con của bà trừ ông V và ông

Trường, đều đồng ý để cho bà Đ và ông B được quyền sử dụng thửa đất trên được thể hiện qua các lời khai của họ trong hồ sơ vụ án. Do đó, việc chuyển nhượng đất từ cha mẹ cho con cũng đã thực hiện, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải làm lại thủ tục, cho bà Đ và ông B được quyền sử dụng đất thông qua thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

[7] Thứ tư, ngày 15/8/2017, theo xác nhận của Công an quận T: Trước đây Ông Nguyễn V được Công an thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Văn T, sinh ngày 03/02/1969, cấp ngày 25/12/2006. Đến ngày 03/7/2017, được Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp Căn cước công dân mang tên Nguyễn Văn Đ, sinh ngày 07/01/1972. Công an quận T xác nhận chứng minh nhân dân và căn cước công dân nói trên là một người của Ông Nguyễn V để ông bổ sung điều chỉnh giấy tờ có liên quan và thực hiện các giao dịch khác. Từ đó, Ông Nguyễn V làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Ngày 07/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 cấp ngày 11/7/1998, ghi nội dung biến động là từ Nguyễn Văn T, sinh năm 1969, CMND số 361204067 thành Ông Nguyễn V, sinh năm 1972, CCCD số 092072001825. Tuy nhiên, việc Ông Nguyễn V sử dụng tên của anh mình là Nguyễn Văn T trên CMND đã bị Công an thành phố Cần Thơ xử lý, thu hồi giấy CMND do vi phạm tráo người. Đến năm 2017 Ông Nguyễn V đã được cấp Sổ hộ khẩu gia đình riêng, sống riêng, không còn trong hộ Nguyễn Văn X cũ, cũng không nằm trong hộ Nguyễn Văn T, nên nội dung chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 chỉ làm thay đổi tên chủ sử dụng đất về mặt giấy tờ, chứ quyền sử dụng đất không phải là của hộ Nguyễn Văn Đ. Và tại Công văn số 2836/UBND-NC ngày 17/10/2019 của UBND quận T cũng xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp ngày 02/02/1991 và sau này được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 QSDĐ do UBND huyện T cấp ngày 11/7/1998 là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, việc chỉnh lý như trên từ ông Nguyễn Văn T thành Ông Nguyễn V là không đúng tên chủ sử dụng đất. Cho nên, không có căn cứ nào để xác định quyền sử dụng thửa đất 496 nói trên là của hộ Ông Nguyễn V.

[8] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP HH:

Cả phía Ngân hàng và ông Nguyện Văn Đạo đều thừa nhận hai bên có ký kết Hợp đồng tín dụng số 784-MBH/2018/HĐTD ngày 01/11/2018. Theo đó, Ngân hàng cho ông V vay số tiền 150.000.000đồng; với mục đích để trồng ớt, nuôi vịt và tiêu dùng sửa chữa nhà; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ số 748.1-MBH/2018/KUNN. Ngày 02/11/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông

V nhận số tiền vay 150.000.000đồng. Hợp đồng tín dụng này tuân thủ quy định pháp luật về nội dung và hình thức, nên phát sinh hiệu lực. Sau khi vay, ông V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng kiện đòi ông V trả số tiền vay là có cơ sở.

[9] Khoản nợ vay nói trên của ông V được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh số 592-MHB/2017BĐ được ký kết ngày 14/11/2017 giữa Ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Minh K với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 496 - tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại Kv. TB - P. T - Q. T – TP. Cần Thơ. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, thì phần đất cho ông V thế chấp không phải đứng tên chủ sử dụng đất. Khi Ngân hàng cho ông V vay và thế chấp tài sản thì Ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp là phần đất mà người đang quản lý và sử dụng là nguyên đơn. Hơn nữa, thời điểm Ngân hàng cho ông V vay theo Hợp đồng tín dụng sau cùng là ngày 01/11/2018, khi đó vụ án tranh chấp đất giữa bà Đ, ông B với ông V đã được Toà án nhân dân quận Tthụ lý giải quyết, trước đó đã qua hoà giải cơ sở ở UBND phường T ngày 09/3/2018. Trong trường hợp này không thể xem Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Trong khi đó, thực tế thì gia đình bà Đ đang trực tiếp sử dụng đất và cũng không biết ông V thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền, nên gia đình bà Đ không có phản đối, họ mới là những người chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai.

[10] Từ những lý do trên, Hợp đồng thế chấp này phải xem là vô hiệu do bị lừa dối, vì thế không làm phát sinh các ràng buộc về nội dung xử lý tài sản thế chấp đã thoả thuận giữa Ngân hàng với hộ ông V. Do đó, phải tuyên huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh số 592-MHB/2017BĐ được ký kết ngày 14/11/2017 giữa ông V, bà C và anh T với Ngân hàng.

[11] Nếu Ngân hàng có yêu cầu, trong trường hợp ông V không trả được nợ cho Ngân hàng đúng theo thoả thuận đã ký kết, thì anh Nguyễn Minh K có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thay cho ông V theo "*Văn bản cam kết bảo lãnh trả nợ vay của bên thứ 3*" được ký kết ngày 01/11/2018 giữa ông V với anh T tại Ngân hàng.

[12] Đối với vấn đề Ngân hàng yêu cầu xem xét lại phần thủ tục tố tụng, thấy rằng:

Thứ nhất, Ngân hàng cho rằng Tòa sơ thẩm thay đổi quan hệ tranh chấp mà không cho bị đơn và Ngân hàng biết là không đúng vì theo Thông báo về phiên hòa hòa giải và công khai chứng cứ số 50 ngày 07/02/2020 và số 87 ngày 27/02/2020 thì các đương sự đều biết. Thứ hai, Ngân hàng cho rằng phải đưa Ủy ban vào tham gia tố tụng, xét thấy Ủy ban có văn bản ý kiến nên chỉ cần xem xét tính hợp pháp về việc cấp nên cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban vào tham gia tố tụng là phù hợp. Thứ ba, đối

với việc Tòa án sơ thẩm kiến nghị đến Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở vì theo quy định tại Điều 105 và 106 Luật đất đai năm 2013 Ủy ban nhân dân mới có thẩm quyền thu hồi chứ không phải Tòa án. Thứ tư, còn vấn đề Ngân hàng cho rằng Ngân hàng cho ông V vay và việc thế chấp là ngay tình là không có cơ sở vì khi Ngân hàng cho ông V vay, có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không có thẩm định thực tế hiện trạng và hợp đồng tín dụng và như đã phân tích ở trên thì trường hợp này không được xem là ngay tình. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng của Ngân hàng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Về án phí phúc thẩm, do kháng cáo của Ngân hàng TMCP HH không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 91; 92; 147; 148; 165; 207; 227; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 690 của Bộ luật Dân sự 1995.

Các Điều 117; 127; 131; 500; 501; 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Điều 12; 100; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013.

Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP HH

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Công nhận Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B được quyền sử dụng đất tại thửa 496 - tờ bản đồ số 07, diện tích 7050,8 m^2, loại đất LUC (có 448,9 m^2 bờ kinh), đất toạ lạc tại KV. TB - P. T - Q. T - TP. Cần Thơ.

- Vị trí, kích thước phần đất này được xác định theo Bản trích đo địa chính Số 119/TTKTTNMT ngày 11/12/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000568 QSDĐ do UBND huyện T trước đây cấp ngày 11/7/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, để cấp lại cho Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B.

- Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nói trên theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

2. Buộc Ông Nguyễn V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP HH số nợ vay tạm tính đến ngày 16/6/2020, gồm:

+ Nợ gốc: 150.000.000đồng,

+ Nợ lãi: 25.915.031đồng.

Tổng cộng là: 175.915.031đồng *(một trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm mười lăm ngàn, không trăm ba mươi mốt đồng).*

- Ngoài ra, Ông Nguyễn V còn phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 17/6/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 784-MBH/2018/HĐTD ngày 01/11/2018, được ký kết giữa Ông Nguyễn V với Ngân hàng TMCP HH – Chi nhánh A.

- Trường hợp Ông Nguyễn V không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP HH thì anh Nguyễn Minh K có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho MSB theo Văn bản cam kết bảo lãnh trả nợ vay của bên thứ 3 được ký kết giữa Ông Nguyễn V với anh Nguyễn Minh K ngày 01/11/2018 tại Ngân hàng TMCP HH – Chi nhánh L.

- Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh số 592-MHB/2017BĐ được ký kết ngày 14/11/2017 giữa Ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Minh K với Ngân hàng TMCP HH – Chi nhánh A.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong quan hệ tranh chấp quyền sử dung đất là 300.000đồng *(ba trăm ngàn đồng).* Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Võ Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng *(ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai tạm ứng áp phí đã nộp số AA/2016/003963 ngày 20/4/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng là 8.795.752đồng *(tám triệu, bảy trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng).* Ngân hàng TMCP HH được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.841.848đồng *(ba triệu, tám trăm bốn mươi mốt ngàn, tám trăm bốn mươi tám*

đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí đã nộp số AA/2016/004954 ngày 02/8/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn V phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, với số tiền là 8.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên ông V có trách nhiệm giao trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP HH phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 012288 ngày 09/7/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ. Ngân hàng đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 22/01/2021)

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 6,7 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./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trương Thị Liên **Võ Bích Hải** **Lê Thị Minh Trang**

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. T;
- Chi Cục THADS Q. T;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thị Minh Trang