

Bản án số: 37/2022/DS-PT
Ngày: 25 - 02 - 2022
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và tranh chấp 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 Võ Bích Hải

Các Thẩm phán: Ông Trần Trí Dũng

Ông Võ Bảo Anh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 161/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 07 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 06/05/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 344/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1948.

Địa chỉ thường trú: Xã B, huyện X, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ liên lạc: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Quyết T1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Phường X, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có Luật sư Phan Đăng H - thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận K.

Địa chỉ: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ..

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970.

3. Ông Vũ Đình D, sinh năm 1993.

4. Ông Vũ Vương Đ, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Phường X, quận K, thành phố Cần Thơ..

5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1963.

6. Ông Trần Khánh D2, sinh năm 1998.

7. Ông Phạm Minh V, sinh năm 1998.

8. Bà Phạm Thị Ngân P, sinh năm 2000.

9. Ông Phạm Hồng T3, sinh năm 2000.

10. Ông Phạm Huỳnh Đăng K, sinh năm 1991.

11. Ông Lê Hoàng K1, sinh năm 1999.

12. Ông Huỳnh Đăng P, sinh năm 1999.

Cùng tạm trú: Phường X, quận K, thành phố Cần Thơ..

13. Ngân hàng ĐC;

Địa chỉ trụ sở: Phường T, quận K, thành phố Hà Nội. Đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Đình L, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Ngân hàng ĐC – Chi nhánh Tây Đô

Địa chỉ chi nhánh: 14C đường 30 tháng 4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng ĐC - Chi nhánh Tây Đô - Phòng Giao dịch Trà Nóc (PVCombank); Đại diện: Nguyễn Văn Nhân.

Địa phòng giao dịch: Lô 31A, Khu Công nghiệp Trà Nóc 1, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông Lê Trí H2 (Theo Văn bản ủy quyền số 22222/UQ-PVB, ngày 14/12/2021).

14. Văn phòng L1. Đại diện pháp luật: Trưởng Văn phòng ông Nguyễn Văn Đ1.

Địa chỉ số 93 đường Lý Tự Trọng, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Có văn bản xin vắng mặt).

15. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận K, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Phường P, quận K, thành phố Cần Thơ. (Có văn bản xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Vũ Quyết T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Đình D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ngày 25/03/2016, đơn ngày 01/6/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/01/2021 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Sỹ K trình bày:

Vào năm 1992, ông Lê Văn T (cấp bậc trung tá - Chức Phó Giám đốc chính trị - Đơn vị Lâm trường 422, Sư đoàn Quân khu 9) được Hội đồng nhà đất quân khu giao cho một nền đất diện tích $5 \times 23 = 115\text{m}^2$ (Lô số 15), theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3046/TTND ngày 10/12/1992 của Bộ Tư lệnh Quân khu 9. Sau khi nhận nền ông T đã đổ cát san lấp mặt bằng với chi phí 2.000.000 đồng theo biên nhận tiền của phòng doanh trại ngày 02/8/1996.

Khi về hưu, ông T về quê Thanh Hóa để trị bệnh một thời gian dài nên chưa xây dựng nhà được. Đến khi ông T vào Cần Thơ định xây dựng nhà ở thì phát hiện ông Vũ Quyết T1 đã cố tình xây dựng nhà và kinh doanh 05 phòng trọ ngay trên lô đất số 15. Đồng thời, ông Vũ Quyết T1 đã thực hiện thủ tục hợp thức hóa và được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336/QSDĐ ngày 20/01/2003.

Theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số: 3013/TTND thì ông Vũ Quyết T1 được cấp lô đất số 13. Theo Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P. Sản xuất, Cục HC - Quân khu quy hoạch cấp đất cho cán bộ ngày 14/01/1992 thì lô số 15 ông T được cấp nằm cạnh lô số 16 là phần đường đi nội bộ, còn lô số 13 ông T1 được cấp hiện tại là phần đất trống.

Vì vậy, ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Quyết T1 giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 115m^2 thuộc lô số 15 theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3046/TTND ngày 10/12/1992 của Bộ Tư lệnh Quân khu 9, ông T đồng ý hoàn trả lại giá trị công trình xây dựng cho ông T1. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336/QSDĐ ngày 20/01/2003 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Vũ Quyết T1.

Ngày 10/01/2021, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC, ngày 08/11/2018 và hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC, ngày 08/11/2018 ký của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô - Phòng giao dịch Trà Nóc ký với ông Vũ Quyết T1. Vì hợp đồng thế chấp đã ký trái pháp luật; trái pháp luật ở điểm Tòa án sơ thẩm đã thụ lý vụ án ngày 07/6/2016 và tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp (Giám định, đo đạc diện tích đất) ngày 22/12/2017. Nhưng ngân hàng lại báo cáo định giá tài sản đảm bảo cho vay này vào ngày 08/11/2018 xác định rằng tài sản này không tranh chấp (Thể hiện trang

1/5 của báo cáo ở bút lục số 301). Nguyên đơn yêu cầu bổ sung hủy hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC, ngày 08/11/2018 và hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC, ngày 08/11/2018 ký giữa ông Vũ Quyết T1 với Ngân hàng ĐC. Xác định đơn khởi kiện bổ sung là kiện bị đơn ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1 và Ngân hàng ĐC theo quy định chung.

Bị đơn ông Vũ Quyết T1 trình bày:

Ý kiến trước đây ngày 06/9/2017 ông Vũ Quyết T1 đã trình bày nay ông không ghi nhận ý kiến này. Năm 1992, ông được Hội đồng nhà đất Quân khu 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quân đội và cấp cho ông thửa đất tại Khu Chăn nuôi - Cục Hậu cần với diện tích 115m², lô đất số 13 theo Tờ bản đồ của Quân khu 9. Đến năm 2002, ông về kiểm tra phần đất được cấp thì thấy ông Giang (bộ đội Trung đoàn vận tải Cục Hậu cần Quân khu 9) đang xây dựng nhà trên phần đất này. Ông T1 đến Doanh trại Quân khu hỏi thì được trả lời phần đất ông Giang đang xây dựng không phải của ông, phần đất của ông là phần đất trống (có đánh dấu sao). Đến năm 2003, trước khi đăng ký làm sổ đỏ thì ông T1 vào Phòng Doanh trại Quân khu hỏi lại và được trả lời phần đất này là của ông nên ông nhờ người đến định vị, cắm ranh, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 cho rằng thửa đất đang sử dụng là thửa đất bỏ trống, không ghi tên ai và không phải thửa đất số 15 của ông T. Vì thửa đất số 15 của ông T cách thửa đất số 13 một thửa (05m), còn thửa đất ông đang sử dụng cách thửa số 13 là 02 thửa (10m). Việc ông T khai đầu tư đổ cát san lấp mặt bằng với số tiền 2.000.000 đồng để chuẩn bị cất nhà tháng 8 năm 1996 và đến năm 2016 về để làm nhà mới biết ông làm nhà trên đất là không đúng. Số tiền 2.000.000 đồng ông T nộp cho Phòng Doanh trại Quân khu 9 là tiền mỗi cán bộ được cấp đất ở khu vực này đều phải đóng góp để san lấp mặt bằng chung. Ông T có biết ông xây dựng nhà ở từ năm 2005, song không có ý kiến gì tranh chấp. Năm 2005, ông T có đến nhà ông ăn cơm và nhiều lần đến ở các năm sau đó. Ông T chưa từng sử dụng trên thửa đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã tiến hành bao quanh rào lại phần đất trống (thửa liền kề phần quyền sử dụng đất của ông Phan Trường Giang) và cho người trông coi và hàng năm đều có đến thăm, kiểm tra. Hơn nữa, Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P. Sản xuất, Cục HC - Quân khu quy hoạch cấp đất cán bộ ngày 14/01/1992 mà ông T sử dụng làm căn cứ để khởi kiện là không đúng vì được sao từ bản gốc đã bị chỉnh sửa, thửa 29A được vẽ thêm, không tồn tại trên thực tế mà là chồng lên thửa số 13. Theo Sơ đồ quy hoạch của Phòng Doanh trại Quân khu 9 thì thửa số 13 mà ông được cấp, Doanh trại lấy lại cấp cho ông Giang, còn ông sử dụng thửa đất để trống, không phải thửa số 15 của ông T. Còn thửa 15 của ông T là thửa liền kề (hiện ông Trà đang sử dụng).

Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Đình D trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Vũ Quyết T1, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều có ý kiến:

Theo Công văn số: 3151/UBND-TD ngày 25/8/2017 của Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều có nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336.QSĐĐ ngày 20/01/2003 cho ông Vũ Quyết T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Ngoài ra, do vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị được vắng mặt không tham gia các phiên họp cũng như các phiên tòa xét xử và sẽ thống nhất với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tại Công văn số 635/UBND-TD ngày 18/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều có nội dung: Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336.QSĐĐ ngày 20/01/2003 cho ông Vũ Quyết T1 thì không có Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P. Sản xuất, Cục HC - Quân khu quy hoạch cấp đất cán bộ ngày 14/01/1992.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng ĐC trình bày:

Giữ ý kiến của phiên tòa phúc thẩm, theo bản án số 42/2020/DS-PT, ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đề nghị ghi nhận giữ nội dung đơn yêu cầu ngày 27/11/2020 của Ngân hàng ĐC. Trình bày Tòa án nhận đơn kiện bổ sung của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu đơn khởi kiện ban đầu theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân Tối Cao, nên đề nghị bác đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án nhận đơn của nguyên đơn, ngân hàng đề nghị đưa tư cách người liên quan bổ sung như Luật sư Phan Đăng H trình bày cho bị đơn.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 19/02/2021 và đơn yêu cầu ngày 27/11/2020 ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông được ngân hàng ủy quyền theo ủy quyền số 6226/UQ-PVB ngày 14/04/2020 và văn bản ủy quyền số 3269/UQ-PVB, ngày 08/02/2021 của Ngân hàng ĐC trình bày quan điểm như sau:

- Yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC (HĐTD) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ký ngày 08/11/2018 giữa Ngân hàng ĐC với ông Vũ Quyết T1 - bà Nguyễn Thị H1; ngân hàng đã giải ngân số tiền vay là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng đã ký. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là giao dịch giữa hai bên là PVcombank với ông T1 - bà H1, không có liên quan đến bất kỳ giao dịch nào với ông Lê Văn T. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng trên là không có cơ sở.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC. Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật, việc ngân hàng nhận thế chấp bất động sản là hoàn toàn ngay tình. Bởi thứ nhất, khi nhận tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên ngân hàng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W337956, số vào sổ 01336 do UBND thành phố Cần Thơ

(nay là UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ), cấp ngày 20/01/2003 mang tên ông Vũ Quyết T1; thứ hai, tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp thì bất động sản này hoàn toàn không bị hạn chế giao dịch hay bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào của Cơ quan có thẩm quyền, cụ thể hợp đồng đảm bảo đã được công chứng tại Văn phòng L, thành phố Cần Thơ và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ngày 11/9/2018. Nên, hợp đồng thế chấp trên giữa ngân hàng với ông T1 - bà H1 là phù hợp với quy định pháp luật. Giao dịch này đối với ngân hàng là bên thứ ba ngay tình trong việc tranh chấp này theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự và tại Hướng dẫn Điều 1, phần II Công văn số 64/TATC-PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn, thì giao dịch tài sản đảm bảo được ký 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC (HĐTC) không bị vô hiệu.

- Yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp của ngân hàng với ông T1 – bà H1 như trình bày trên là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, tại đơn khởi kiện ngày 25/6/2016 của nguyên đơn; tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2017 nguyên đơn chỉ bổ sung thêm yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01336. Tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu*”; đồng thời tại mục 7, phần IV của Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC, ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao giải đáp như sau “*Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi ban đầu*”. Ở đây, ngày 01/12/2020 Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã ra Quyết định xét xử số 827/2020/QĐXXST-DS về việc đưa vụ án ra xét xử, theo đó ngày xét xử là ngày 30/12/2020 và Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử ngày 26/01/2021. Tuy nhiên, ngày 10/01/2021 nguyên đơn mới bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tín dụng 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC (HĐTD) và hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC (HĐTC). Từ đó, ngày 26/01/2021 Tòa án không tổ chức xét xử vụ kiện mà quay lại tổ chức phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời Tòa án thông báo việc tiếp nhận đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Như vậy, việc không tổ chức xét xử theo giấy triệu tập là vi phạm tố tụng. Mặt khác, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn lập sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vẫn đề vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự và Mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC, ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao nêu trên thì đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 10/01/2021 không được chấp nhận.

Nay ngân hàng ĐC yêu cầu:

Theo nội dung đã phân tích tại mục 1 nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xem xét giải quyết như sau:

- Đưa Văn phòng L, thành phố Cần Thơ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trung vụ kiện này.

- Xác định ngân hàng Ngân hàng ĐC là bên thứ ba ngay tình trong vụ kiện này, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC (HĐTC) ký giữa PVcombank với ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1 theo khoản 2, Điều 133 Bộ luật dân sự và Hướng dẫn tại Điểm 1, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao. Bác toàn bộ đơn khởi kiện bổ sung không có căn cứ của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Buộc bị đơn ông Vũ Quyết T1 phải trả lại cho ông Lê Văn T phần quyền sử dụng đất có diện tích 115m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại số C166D, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Biên bản thẩm định tài sản ngày 22/12/2017 cho ông Lê Văn T (BL 53).

Ông Lê Văn T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Quyết T1 với tổng số tiền là 437.182.500 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự (năm 2015).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336.QSDĐ, diện tích 115m², tờ bản đồ số 33, thửa số 35 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Vũ Quyết T1 ngày 20/01/2003.

- Về quyền lưu cư: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực, ông Vũ Quyết T1 và gia đình phải di dời tài sản giao trả nhà đất cho ông Lê Văn T.

- Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí mà Cơ quan quân sự (Quân khu) đã cấp.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC (HĐTC) ngày 08/11/2018 được ký giữa Ngân hàng ĐC với ông Vũ Quyết T1 và bà Nguyễn Thị H1. (kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều xóa thế chấp bảo đảm khi án có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật)

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC (HĐTD) ngày 08/11/2018 được ký giữa Ngân hàng ĐC với ông Vũ Quyết T1 và bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng này vẫn có hiệu lực (có giá trị pháp lý) trừ trường hợp có tranh chấp khác và các bên có yêu cầu.

(Đính kèm bản trích đo địa chính số: 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ);

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

Ngày 14/05/2021, bị đơn ông Vũ Quyết T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Đình D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/5/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PvcomBank) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB PGDTNC ký giữa Ngân hàng ĐC và ông Vũ Quyết T1 cùng bà Nguyễn Thị H1 theo khoản 2 điều 133 BLDS 2015 và Hướng dẫn tại mục (1) Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

- Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 10/01/2021, của ông Lê Văn T về việc yêu cầu Hủy hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ký ngày 08/11/2018 giữa Ngân hàng ĐC với ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Luật sư Phan Đăng H trình bày: Bị đơn thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể như:

- Trong đơn kiện năm 2016: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hai yêu cầu. Nay cấp sơ thẩm chấp nhận cho nguyên đơn khởi kiện bổ sung liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa bị đơn với ngân hàng nhưng không thông báo thụ lý bổ sung và không gửi thông báo cho đương sự, không T1 hành hòa giải, công khai chứng cứ.

- Trong các văn bản của Tòa án như Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 22/4/2021, thông báo thụ lý vụ án ngày 15/7/2021, giấy triệu tập đương sự đều thể hiện là quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” không xác định có tranh chấp khác.

- Tại bản án sơ thẩm cũng căn cứ vào thông báo thụ lý vụ án ngày 15/7/2021. Vậy, cơ sở nào Tòa xét xử yêu cầu bổ sung của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm vi phạm quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, điều này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

- Cấp sơ thẩm không xem xét việc ủy quyền của nguyên đơn: Theo văn bản ngày 30/4/2016, nội dung ủy quyền về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, không ủy quyền về yêu cầu hủy giấy của bị đơn và hủy Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản. Việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là vượt phạm vi ủy quyền.

- Thông báo thụ lý vụ án số 221/2021/TLST-DS ngày 16/7/2021, theo Khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết là vượt thẩm quyền.

- Theo quyết định của quận khu 9, đất cấp cho Hộ nên vợ chồng ông T1 là đồng sở hữu, nhà trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà H1 nhưng buộc ông T1 giao cho nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1.

- Quyết định cấp đất cho ông T1, ông T nhưng thực tế chỉ nhận trên Giấy. Ông Bảng được xác định là Trợ lý nhà đất, là người chỉ vị trí đất cho ông T1 nên ông T1 đã xác định vị trí đất được cấp để làm thủ tục cấp giấy.

Từ những vi phạm trên, đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ông Vũ Quyết T1 trình bày: Ông T1 thống nhất với ý kiến trình bày của luật sư. Ông T1 cho rằng ông T nhận đất năm 1996, ông T1 nhận đất 2003 nên ông không biết sơ đồ. Sơ đồ tại bút lục 153 là do UBND phường X gửi cho Tòa, sơ đồ này vẽ thêm lô số 29. Khi ông xây dựng nhà ông T biết nhưng không ngăn cản. Năm 2013, ông T có đến nhà ông T1 ăn cơm. Ông T là người cho rào phần đất trống, nay ông T nói không biết ai rào là không đúng.

Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 thống nhất với ý kiến trình bày của luật sư Phan Đăng H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Sỹ K trình bày:

- Vị trí đất tranh chấp có căn cứ chứng minh là đất của nguyên đơn, cụ thể như: Vị trí đất theo Sơ đồ ngày 14/01/1992 phù hợp với nội dung xác minh tại Cục hậu cần - Bộ tư lệnh Quân khu 9 ngày 23/5/2019, Bản trích đo địa chính số 35 ngày 16/5/2018, Công văn ngày 17/10/2018 là trùng khớp với nhau. Bị đơn cho rằng do ông Giang sử dụng sai vị trí lô 13, ông Nguyễn sử dụng lô 15, ông T1 sử dụng lô 16 là không có căn cứ. Bị đơn thực tế đang sử dụng lô 15 và cho rằng ông Bảng đã chỉ vị trí. Tuy nhiên ông Bảng khai là chỉ đại không dựa vào sơ đồ, không nhớ vị trí chỉ chỗ nào.

Trong hồ sơ có hai sơ đồ tại bút lục số 07 và bút lục số 153, nhưng Sơ đồ tại bút lục số 07 được Quân khu 9 sao y và đưa cho ông T để cung cấp cho Tòa án.

- Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông T1: Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất của ông T1, tại Biên bản xác nhận ranh thể hiện có hai người

ký giáp ranh nhưng hai người này không phải đối tượng ký giáp ranh nên Biên bản không có giá trị pháp lý.

Tại Công văn số 635 ngày 18/2/2019 của UBND quận Ninh Kiều khẳng định: Hồ sơ cấp giấy cho ông T1 không có Sơ đồ Quân khu 9 nên sai vị trí. Điều này là vi phạm với quy định của Luật đất đai thuộc trường hợp phải hủy giấy. Ủy ban xin vắng mặt và thống nhất với kết quả giải quyết của Tòa án

- Về yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản: Luật sư cho rằng vượt quá yêu cầu, vượt thẩm quyền và không có Thông báo thụ lý bổ sung. Về thủ tục khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại đất và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ kiện năm 2018, bị đơn thế chấp tài sản cho ngân hàng vay tiền nhưng không cho ngân hàng biết tài sản đang tranh chấp và không thông báo cho cấp sơ thẩm biết việc phát sinh mới, lỗi này thuộc về bị đơn nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở đề nghị bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:*

Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ tại cấp sơ thẩm thể hiện: Sơ đồ mặt bằng - Khu vực chăn nuôi Phòng sản xuất, Cục hậu cần - Quân khu quy hoạch cấp đất cho cán bộ ngày 14/01/1992 thì lô đất số 29 cấp cho ông Phan Trường Giang, lô đất số 13 cấp cho ông Vũ Quyết T1, lô đất số 14 cấp cho ông Cao Trí Nguyễn, lô đất số 15 cấp cho ông Lê Văn T, lô đất số 16 là đường đi nội bộ. Việc bị đơn cho rằng xây dựng nhà trên lô đất trống (số 16) là không đúng, vì lô đất số 16 là đường đi nội bộ. Sơ đồ mặt bằng này trùng khớp với Bản trích đo địa chính số: 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án tại cục hậu cần - Bộ tư lệnh Quân khu 9 ngày 23/5/2019. Tại công văn số 635/UBND-TP ngày 18/2/2019, UBND quận Ninh Kiều khẳng định trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông Vũ Quyết T1 không có Sơ đồ mặt bằng - Khu vực chăn nuôi phòng sản xuất, Cục hậu cần - Quân khu quy hoạch cấp đất cho cán bộ ngày 14/01/1992. Theo Biên bản xác minh ngày 11/01/2022. Việc cấp giấy không đúng đối tượng sử dụng đất dẫn đến việc Hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC, ký ngày 08/11/2018 giữa Ngân hàng ĐC với ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu do ông Vũ Quyết T1 không phải là chủ sở hữu của lô đất số 15 bị đơn cố tình che giấu việc tài sản đang tranh chấp và không thông báo cho phía ngân hàng trong quá trình thẩm định tài sản để cho vay. Đối với hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC, được ký kết giữa ngân hàng với ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1 vẫn còn hiệu lực và tiếp tục thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngân hàng yêu cầu tiếp

tục trả khoản nợ vay là phù hợp. Do đó Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là phù hợp.

Đối với việc thụ lý giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót. Tuy nhiên xét thấy: Do vụ án có nhiều tình tiết có tính chất phức tạp, thời gian giải quyết vụ án kéo dài và để giải quyết dứt điểm vụ án tránh tình trạng thừa kiện kéo dài. Nhận thấy, cấp sơ thẩm có thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Từ các phân tích trên đề nghị áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2021/DSST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình D có kháng cáo nhưng được triệu tập họp lệ đến dự phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy HĐXX xét xử vắng mặt đương sự theo khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp và nội dung kháng cáo của ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa. Nhận thấy:

Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất của các đương sự: Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời thừa nhận thống nhất tại phiên tòa của các đương sự thể hiện vào năm 1992, Bộ Tư lệnh Quân khu 9 cấp cho ông T, ông T1 mỗi người một phần quyền sử dụng đất tại Trại chăn nuôi - Cục Hậu cần. Theo đó:

- Ông Lê Văn T được cấp phần diện tích 115m², lô số 15, theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3046/TTND ngày 10/12/1992;

- Ông Cao Trí Nguyên được cấp phần diện tích 115m², lô số 14, theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3047/TTND ngày 10/12/1992;

- Ông Vũ Quyết T1 được cấp diện tích 115m², lô số 13, theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3013/TTND ngày 10/12/1992.

Căn cứ vào Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P. Sản xuất, Cục HC Quân khu quy hoạch cấp đất cán bộ ngày 14/01/1992 (BL 07) thể hiện phía sau các lô đất từ 23 đến 27 có các lô đất như sau:

+ Lô đất số 29 cấp cho ông Phan Trường G;

+ Lô số 13 cấp cho ông Vũ Quyết T1;

- + Lô số 14 cấp cho ông Cao Trí N2;
- + Lô số 15 cấp cho ông Lê Văn T.
- + Lô số 16 là đường đi nội bộ.

Theo đơn khởi kiện, ông Lê Văn T yêu cầu ông Vũ Quyết T1 giao trả lại diện tích 115m², thuộc lô số 15 theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3046/TTND ngày 10/12/1992 của Bộ Tư lệnh Quân khu 9 cấp cho ông T, phía ông T sẽ hoàn trả lại giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông T1. Về phía ông T1 cho rằng phần đất ông đang sử dụng không phải là lô đất số 15 mà là phần đất trống thuộc lô số 16. Do vào năm 2002, khi có nhu cầu xây dựng nhà ở ông phát hiện ông Phan Trường G đã xây dựng trên phần lô đất số 13 nên ông T đến Phòng Doanh trại Quân khu 9 hỏi thì được xác định lại là phần đất trống (thuộc lô số 16 theo sơ đồ mặt bằng quân khu), còn lô đất số 15 của ông T là phần đất cạnh đất ông do ông Cao Trí N2 sử dụng.

Căn cứ Sơ đồ mặt bằng nêu trên thể hiện Lô số 16 là đường đi nội bộ và tại Giấy xác nhận số: 78/GXN-PDT ngày 17/10/2017 của Cục Hậu cần đã xác định lô đất số 16 là đường đi nội bộ, không cấp cho ông T1 (BL 94). Do đó, việc bị đơn cho rằng ông Phan Trường G sử dụng sai lô đất số 13 của ông, dẫn đến lô đất trống bên cạnh là lô số 14 cấp cho ông Nguyễn nhưng ông Nguyễn không sử dụng lại xây dựng trên lô số 15 của ông T là không phù hợp.

Đối chiếu Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P.Sản xuất, Cục HC - Quân khu quy hoạch cấp đất cán bộ ngày 14/01/1992 với Bản trích đo địa chính số: 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là trùng khớp với nhau, thứ tự các lô đất được cấp từ phải sang trái là cấp cho ông Phan Trường G (lô số 29), ông Vũ Quyết T1 (lô số 13), ông Cao Trí N2 (lô số 14), ông Lê Văn T (lô số 15) và phần đường đi công cộng (lô số 16). Theo Biên bản làm việc ngày 12/12/2018, người làm chứng là ông Trần Công T3 khẳng định quyền sử dụng đất ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Cao Trí Nguyễn đã được xác định đúng vị trí do quân khu cấp.

Chứng cứ nêu trên là phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án tại Cục Hậu cần - Bộ Tư lệnh Quân khu 9 ngày 23/5/2019 về vị trí các lô đất (BL 253)

Tại Biên bản làm việc ngày 12/12/2018 (BL 137, 138), ông Nguyễn Văn Bảng người quản lý về việc phân phối đất cho quân khu cho rằng không nhớ rõ việc xác định vị trí đất cho ông T1, việc xác định vị trí đất cho ông T1 không dựa vào Sơ đồ của Quân khu, ông tự xác định không thông qua Bộ Tư lệnh Quân khu 9. Tại Công văn số 1417/CHC-DT ngày 11/7/2019 của cục Hậu cần - Bộ tư lệnh quân khu 9 trả lời về việc xác minh về chức vụ, thẩm quyền của ông Nguyễn Văn B: *“Vào thời điểm năm 1992, quân khu cấp đất cho ông Lê Văn T, ông Vũ Quyết T1, ông Nguyễn Văn B là trợ lý nhà đất Phòng doanh trại - Cục hậu cần, Theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng doanh trại - Cục hậu cần, không có văn bản của Bộ Tư lệnh quân khu 9 về việc ông Nguyễn Văn B thay đổi vị trí cấp đất cho ông Vũ Quyết T1”*.

Bị đơn cho rằng trong hồ sơ vụ án có 02 sơ đồ mặt bằng tại các bút lục 07 (do ông T cung cấp) và bút lục 153 (do ông T1 cung cấp), Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P. Sản xuất, Cục hậu cần - Quân khu ngày 14/01/1992 mà ông T cung cấp đã bị chỉnh sửa không giống với bản gốc nên cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ (bút lục 153) làm cơ sở để xác định vị trí đất cấp cho các đương sự là không đúng. Xét thấy, sơ đồ mặt bằng mà ông T cung cấp tại (bút 07) có xác nhận sao y từ bản gốc của Phòng Doanh trại - Quân khu 9 cấp, nội dung Sơ đồ mặt bằng phù hợp với xác nhận của Cục Hậu cần - Bộ tư lệnh Quân khu 9 và kết quả xác minh, kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án. Bị đơn cho rằng Sơ đồ này đã bị chỉnh sửa nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

Theo kết quả xác minh của Tòa án ngày 11/01/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều kết quả: *“Qua sưu tra hồ sơ địa chính tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều không tìm thấy hồ sơ lưu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 92, diện tích 108,8m², tọa lạc tại đường Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường); qua kiểm tra Bản đồ địa chính tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều thì không xác định được chủ sử dụng thửa đất số 92 (do chưa cập nhật chi tiết trên bản đồ)”*.

Từ những phân tích nêu trên, quyền sử dụng đất mà ông Vũ Quyết T1 đang sử dụng là phần đất của ông Lê Văn T được quân khu cấp. Phần đất của ông Vũ Quyết T1 là phần đất trống nay là thửa đất số 92, diện tích 108,8m² ký hiệu (B) theo Bản trích đo địa chính số: 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Thửa số 92 đối chiếu theo Sơ đồ (BL 07) thuộc lô số 13 theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội số 3013/TTND ngày 10/12/1992. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định ông Vũ Quyết T1 đã sử dụng không đúng vị trí quyền sử dụng đất được Quân khu cấp và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T1 trả lại lô đất đang sử dụng là có cơ sở.

[3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Vũ Quyết T1 đang đứng tên nhận thấy: Căn cứ các tài liệu chứng cứ là Sơ đồ mặt bằng - Khu vực Chăn nuôi P. Sản xuất, Cục hậu cần - Quân khu ngày 14/01/1992, Công văn số 635/UBND-TD ngày 18/2/2019 của UBND quận Ninh Kiều xác định trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Quyết T1 không có sơ đồ mặt bằng ngày 14/01/1992.

Theo Biên bản làm việc ngày 12/12/2018, ông B trình bày việc xác định vị trí đất là không dựa vào sơ đồ của quận khu, ông tự xác định không thông qua Bộ Tư Lệnh quận khu 9 và không nhớ rõ việc xác định lô đất của ông T1.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T1, tại Biên bản xác nhận Ranh giới, mốc giới thửa đất có hai người ký giáp ranh là ông Lê Mạnh H2 và một người tên H3. Tuy nhiên, người có đất giáp ranh với thửa đất ông T1 đăng ký

không phải là hai người này nên việc ký giáp ranh trong biên bản là không phù hợp.

Các chứng cứ trên cho thấy, việc xác định vị trí đất để thực hiện thủ tục cấp giấy cho ông T1 không theo sơ đồ quân khu, ông T1 sử dụng lô đất không đúng vị trí mà quân khu đã cấp. Căn cứ theo Điều 106 Luật đất đai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Quyết T1 là không đúng đối tượng sử dụng đất. Theo quy định tại Khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, theo hướng dẫn tại Công văn giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 là có căn cứ đúng thẩm quyền, đồng thời xác định lỗi của ông T trong việc quản lý đất không ngăn chặn kịp thời việc ông T1 xây dựng nhà trên đất nên buộc ông T1 trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, ông T trả lại giá trị xây dựng công trình vật liệu kiến trúc trên đất cho ông T1 là có cơ sở.

Theo Biên bản làm việc ngày 19/7/2018, đương sự thống nhất sử dụng kết quả định giá của Phòng Tài chính - Kế hoạch quận Ninh Kiều. Tại biên bản kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 12/11/2020, Tòa án công bố Công văn số 990/PTCKH, ngày 12/10/2020 nguyên đơn thống nhất, bị đơn không thống nhất nhưng không yêu cầu thẩm định - định giá lại tài sản tranh chấp nên cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá này làm cơ sở để giải quyết vụ án là phù hợp với khoản 1 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Văn bản số: 990/PTCKH ngày 12/10/2020 của Phòng Tài chính - Kế hoạch quận Ninh Kiều toàn bộ công trình xây dựng trên đất có giá trị gồm: Giá trị nhà (a.1) và giá trị nhà (a.2) là 346.275.000 đồng + 90.907.500 đồng = 437.182.500 đồng. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không ai có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Do vậy, HĐXX giữ nguyên phần định giá đối với tài sản tranh chấp như đã nêu trên để làm căn cứ giải quyết.

Ngoài ra theo Bản trích đo địa chính số: 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2016 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì hiện tại ông Vũ Quyết T1 đang sử dụng 123m², vượt quá phần quyền sử dụng đất được cấp 115m², do xây dựng lấn chiếm một phần hẻm công cộng và phần quyền sử dụng đất phía sau. Do đó, Hội đồng không xem xét giải quyết, sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng ĐC đối với yêu cầu bổ sung theo đơn ngày 10 tháng 01 năm 2021 của nguyên đơn:

Xét vào ngày 10/01/2021, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC và hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC, ngày 08/11/2018 giữa ông Vũ Quyết T1 - bà Nguyễn Thị H1 với Ngân hàng ĐC.

Nhận thấy, vụ án được thụ lý ngày 07/6/2016, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại lô đất số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quân đội số 3046 ngày 10/12/1992 cấp cho ông Lê Văn T. Trong thời gian tòa án đang giải quyết vụ kiện vào ngày

08/11/2018, ông Vũ Quyết T1 cố tình đem thế chấp lô đất này để vay tiền theo hợp đồng tín dụng 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTD và hợp đồng thế chấp tài sản số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC với Ngân hàng ĐC – chi nhánh Tây Đô, không cho ngân hàng biết tài sản đang có tranh chấp và không cung cấp thông tin cho tòa án biết. Sau khi cấp sơ thẩm xét xử, bị đơn kháng cáo và cũng là người cung cấp tài liệu là Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản cho tòa cấp phúc thẩm để làm phát sinh tình tiết mới dẫn đến việc Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị hủy, giao hồ sơ về xét xử lại, kéo dài thời gian tranh chấp giữa các bên. Khi xét xử lại cấp sơ thẩm phải giải quyết luôn cả vấn đề bị hủy nên đã thụ lý lại vụ án và đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng, nhưng phía ngân hàng không có yêu cầu độc lập. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện.

Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định bị đơn là người có lỗi khi thế chấp tài sản đang tranh chấp không báo với phía ngân hàng trong quá trình thẩm định tài sản để cho vay, người liên quan phía ngân hàng Ngân hàng ĐC không có lỗi, nên được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự cần được bảo vệ là đúng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng để bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp này và để giải quyết dứt điểm các vấn đề tranh chấp của vụ án; nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp và tự nguyện thay thế tài sản thế chấp là số tiền phải trả giá trị tài sản trên đất là 437.182.500 đồng cao hơn dự nợ tại phiên tòa là 327.000.000 đồng, là cơ sở để đảm bảo cho số tiền vay theo hợp đồng tín dụng; nếu hủy hợp đồng thế chấp không gây hậu quả và thiệt hại cho phía ngân hàng là không phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, không bị ngăn chặn nên có hiệu lực theo khoản 2 điều 133 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án trong trường hợp nguyên đơn hoặc bị đơn nếu bên nào tắt nợ cho ngân hàng thì ngân hàng sẽ giải chấp tài sản thế chấp và giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên đó. Nguyên đơn đồng ý trả nợ thay cho bị đơn. Ngân hàng xác nhận dư nợ khoản vay theo hợp đồng tín dụng đối với ông Vũ Quyết T1 tính đến ngày 21/2/2022, tổng số tiền là 269.050.283 đồng, trong đó nợ lãi 1.100.283 đồng; nợ gốc 267.950.000 đồng. Như đã nhận định trên, ông Lê Văn T có nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Vũ Quyết T1 và bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 437.182.500 đồng; ông T1, bà H1 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng. Do vậy, để giải quyết triệt để vụ án nhận thấy cần phải giải quyết nghĩa vụ trả nợ của ông T1, bà H1 về khoản tiền vay tại ngân hàng, để giải chấp tài sản đang thế chấp, cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi của các bên, mới đảm bảo cho quá trình thi hành án.

Xét, khi thế chấp tài sản thì bị đơn đã được nhận khoản tiền vay theo giải ngân của ngân hàng. Nay nguyên đơn đồng ý thanh toán số nợ của bị đơn tại ngân hàng để giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất, thực hiện việc đăng ký lại

quyền sở hữu theo quy định. Nhận thấy, tài sản tranh chấp bị đơn đem thế chấp cho ngân hàng gây cản trở cho việc xử lý tài sản trong quá trình giải quyết vụ án, lỗi này như đã nhận định thuộc về bị đơn. Nay ngân hàng đồng ý chuyển giao nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn, việc chuyển giao nghĩa vụ thanh toán nợ không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm thanh toán số dư nợ gốc và lãi tại ngân hàng tính đến ngày 21/2/2022, là 269.050.283 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán xong nợ; số tiền còn lại sẽ được giao trả cho ông Vũ Quyết T1 và bà Nguyễn Thị H1. Sau khi ông T1 tắt nợ thì ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp tài sản để ông T1 đăng ký quyền sở hữu theo quy định.

Về tố tụng: Tài sản là nhà và các công trình vật liệu kiến trúc xây dựng trên lô đất số 15, là tài sản chung của vợ chồng ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1, cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T1 giao đất và ông T1 thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông T1 là chưa phù hợp nên cần điều chỉnh lại cho đúng. Xét cấp sơ thẩm có đưa vợ ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và bà H1 cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền của mình khi tham gia tố tụng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H1 không đồng ý và có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nên việc điều chỉnh này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1.

Đối với sai sót của cấp sơ thẩm khi thụ lý lại vụ án, như quan điểm trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1, nhận thấy: Cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn chưa phù hợp với qui định nhưng việc này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Bởi lẽ, về tố tụng sau khi nguyên đơn khởi kiện bổ sung các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền của mình; bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập; phần bản án sơ thẩm tuyên về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với ngân hàng, các đương sự đã thực hiện thủ tục kháng cáo. Do vậy, nếu hủy án giao về cho cấp sơ thẩm xét xử giải quyết lại cũng không làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án. Do vậy, chỉ cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm là đủ.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy sai sót của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm là phù hợp. Do vậy, HĐXX sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Đình D yêu cầu đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận một phần

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn. Bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà H1, ông Dũng không được chấp nhận nên phải chịu án phí, yêu cầu kháng cáo của ngân hàng TMCP Đại chúng việt nam được chấp nhận nên không phải chịu án phí

[5] Về chi phí giám định: Số tiền là 6.000.000 đồng. Nguyên đơn nộp chi phí đo đạc thẩm định và thanh toán xong. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 6.000.000 đồng chi phí giám định, nguyên đơn không kháng cáo nên không đặt ra xem xét

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Đình D.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Buộc bị đơn ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Lê Văn T phần quyền sử dụng đất có diện tích 115m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường X, quận K, thành phố Cần Thơ.

- Công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Biên bản thẩm định tài sản ngày 22/12/2017 cho ông Lê Văn T (BL 53).

Ông Lê Văn T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Quyết T1, bà Nguyễn Thị H1 với tổng số tiền là 437.182.500 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Một phần số tiền này ông Lê Văn T có trách nhiệm thanh toán số nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng ĐC tính đến ngày 21/2/2022 là 269.050.283 đồng (trong đó nợ gốc là 267.950.000 đồng, nợ lãi là 1.100.283 đồng) và lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ, số tiền còn lại ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Quyết T1 bà Nguyễn Thị H1.

Ngay sau khi ông T thanh toán xong nợ thì ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 115m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại số phường X, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và giao cho ông Lê Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336.QSDĐ, diện tích 115m², tờ bản đồ số 33, thửa số 35 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) đã cấp cho ông Vũ Quyết T1 ngày 20/01/2003.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự (năm 2015).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01336.QSĐĐ, diện tích 115m², tờ bản đồ số 33, thửa số 35 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Vũ Quyết T1 ngày 20/01/2003.

- Về quyền lưu cư: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực, ông Vũ Quyết T1 và gia đình phải di dời tài sản giao trả nhà đất cho ông Lê Văn T.

- Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí mà Cơ quan quân sự (Quân khu) đã cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng tín dụng số 614/2018/HĐTD/PVB-PGDTNC (HĐTD) ngày 08/11/2018, Hợp đồng thế chấp số 614/2018/HĐBĐ/PVB-PGDTNC (HĐTC) ngày 08/11/2018 được ký giữa Ngân hàng ĐC với ông Vũ Quyết T1 và bà Nguyễn Thị H1.

(Đính kèm bản trích đo địa chính số: 35/TTKTTNMT ngày 16/5/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ);

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Vũ Quyết T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn T số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Vũ Quyết T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền 3.625.000 đồng (Ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 004596 ngày 04/4/2016 và biên lai thu số 003954 ngày 09/6/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Vũ Quyết T1 phải chịu 300.000 đồng, số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001061 ngày 17/5/2021.

- Bà Nguyễn Thị H1, ông Vũ Đình D phải nộp 300.000 đồng, số tiền này được khấu trừ vào tiền án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001062 ngày 17/5/2021.

- Ngân hàng ĐC được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001071 ngày 25/5/2021.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Ninh Kiều;
- THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bích Hải