

**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: 311/2023/DS.PT

Ngày: 19/7/ 2023.

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 **Phan Thị Hồng Dung**

- *Các thẩm phán:* Bà **Trương Thị Liên**

Bà Hà Thị Phương Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 301/2023/QĐXX-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023.

Do bản án sơ thẩm số 18/2023/DS.ST ngày 27/02/2023 của TAND huyện Thới Lai xét xử có kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai có kháng nghị, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phạm Văn B**:* Ông **Lâm Sơn H**, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: **ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ** (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021).

* Bị đơn: Bà **Phạm Thị Bé N**, sinh năm 1954 (Có mặt)

Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ngân hàng TMCP B2 (L1)**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Duy T1** (Có mặt)

Địa chỉ: **ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.**

Địa chỉ liên lạc: Số F, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Huỳnh Thị Thanh T2**, sinh năm 1982 (Vắng mặt) – Vợ ông **T**.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Lý Thị H1**, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Lý Thị H1**: Ông **Lâm Sơn H**, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2022)

3. Bà **Phạm Thị Bé T3**, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Tấn T4**, Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Phạm Văn B**.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐ.VKS.DS ngày 13/3/2023 của VKSND huyện Thới Lai đã kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đối với phần buộc bà **Phạm Thị B1** năm có trách nhiệm trả cho ông **Phạm Văn B** giá trị 68 cây sầu riêng là 218.348.000đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Lâm Sơn H** trình bày và yêu cầu:

Ông **Phạm Văn B** là con của ông **Phạm Văn T5** (chết ngày 29/11/1984) và bà **Phan Thị T6** (**Phan Thị T7**, chết ngày 12/7/2021). Ông **Phạm Văn T5**, bà **Phan Thị T6** chết không để lại di chúc, có 04 người con, gồm **Phạm Văn M** (chết), **Phạm Văn B** (sinh năm 1963), **Phạm Thị Bé T3** (sinh năm 1952), **Phạm Thị Bé N** (sinh năm 1954). Ngoài ra ông **T5**, bà **T6** không có con riêng, con nuôi nào khác.

Ngày 20/3/1999 bà **Phan Thị T6** có mua của bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** (chết) 03 (ba) công ruộng tầm 3 mét, diện tích 3.900m² nằm trong thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 8.982,3m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, sổ vào sổ cấp GCN: CH02483 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho hộ bà **Phạm Thị Bé N**.

Đến ngày 05/12/2019, bà **Phạm Thị Bé N** làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông **Nguyễn Thanh T** (con bà **Bé N**), cụ thể tại phần nội

dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh T theo hồ sơ số 00293.TA.001.

Từ năm 1999, bà T6 đã cho ông B phần đất diện tích 3.900m² thuộc một phần thửa 473 mà bà T6 đã mua của bà Bé N, ông C và ông B đã sử dụng từ đó đến nay.

Sau khi bà T6 chết, ông B đã nhiều lần yêu cầu bà Phạm Thị Bé N, ông Nguyễn Thanh T tách phần đất 3.900m² để ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N, ông T lần lựa hẹn mà không tách giấy.

Hiện tại ông Phạm Văn B đã cho ông Phạm Văn L thuê đất, thời gian thuê 15 năm, mục đích trồng cây lâu năm theo Hợp đồng thuê đất đề ngày 01/7/2020. Trên đất hiện tại ông L đã trồng sầu riêng được 02 năm tuổi.

Nay ông Phạm Văn B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết những nội dung sau:

- + Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 473, diện tích 8.982,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH02483, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho hộ bà Phạm Thị Bé N, ngày 05/12/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh T theo hồ sơ số 00293.TA.001;

- + Công nhận hợp đồng mua bán theo Tờ bán đất ruộng vào ngày 20/03/1999 giữa bà Phan Thị T6 (Phan Thị T7), sinh năm 1929, chết ngày 12/7/2021 và bà Phạm Thị Bé N, ông Nguyễn Văn C (chết) 03 (ba) công ruộng tầm 3 (mét), diện tích 3900m²;

- + Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3900m² mà ông Phạm Văn B đang canh tác nằm trong thửa đất số 473, diện tích 8982,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH02483, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho hộ bà Phạm Thị Bé N, để ông kê khai đăng ký làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH02483, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho hộ bà Phạm Thị Bé N, ngày 05/12/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh T theo hồ sơ số 00293.TA.001, để ông Phạm Văn B tiến hành các thủ tục kê khai

đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3900m² thuộc thửa 473 nêu trên.

** Bị đơn bà **Phạm Thị Bé N** trình bày:*

Bà là con của ông **Phạm Văn T5** (chết ngày 29/11/1984) và bà **Phan Thị T6** (**Phan Thị T7**, chết 12/7/2021). Ông **Phạm Văn T5**, bà **Phan Thị T6** chết không để lại di chúc, có 04 người con, gồm **Phạm Văn M** (chết), **Phạm Văn B** (sinh năm 1963), **Phạm Thị Bé T3** (sinh năm 1952), **Phạm Thị Bé N** (sinh năm 1954). Ngoài ra ông **T5**, bà **T6** không có con riêng, con nuôi nào khác.

Bà thừa nhận vào ngày 20/3/1999, bà có chuyển nhượng (giấy tay) cho bà **Phan Thị T6** (**Phan Thị T7**, chết ngày 12/7/2021) phần đất 03 (ba) công ruộng tầm 3 mét, diện tích 3.900m² nằm trong thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 8.982,3m², đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH02483 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 26/11/2019 cho hộ bà **Phạm Thị Bé N**. Sau khi chuyển nhượng bà đã giao phần đất này cho bà **T6** canh tác, sau này bà **T6** cho lại ông **B** và ông **B** canh tác cho đến nay. Bà đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Văn B** nhưng hiện tại bà đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích 8.982,3m² thửa 473, tờ bản đồ số 4 cho con bà là **Nguyễn Thanh T**. Ngày 05/12/2019 Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** xác nhận tặng cho ông **Nguyễn Thanh T** theo hồ sơ số 00293.TA.001 trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH02483.

Đối với việc bà **Phan Thị T6** (**Phan Thị T7**) cho phần đất này cho ông **Phạm Văn B**, bà cũng thống nhất và không tranh chấp với ông **B** về việc ông **B** thừa kế tài sản của bà **T6** chết để lại.

Trước đây bà đã nhiều lần kêu con bà là ông **Nguyễn Thanh T** tách phần đất này cho ông **B** nhưng ông **T** cứ hứa mà không thực hiện. Hiện tại ông **Nguyễn Thanh T** đã bỏ đi đâu gần 01 năm bà không biết địa chỉ do ông **T** không liên lạc với bà. Còn việc ông **Nguyễn Thanh T** có thể chấp phần đất này cho Ngân hàng hay cầm cố cho ai hay không thì bà không biết. Phần đất 3 công tầm lớn mà bà bán cho bà **T6** thì hiện tại ông **B** đã cho ông **L** thuê, phần còn lại gia đình bà đang sử dụng ổn định. Trước yêu cầu của ông **B**, bà đồng ý tách phần đất này cho ông **B** nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã xác nhận tặng cho ông **Nguyễn Thanh T** và hiện tại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đâu bà không biết.

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP B2** trình bày:*

Ngân hàng TMCP B2 và ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 có ký các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số: HDTD900202149 ngày 01/3/2021 và Khế ước nhận nợ số 900202146/01 với nội dung:

+ Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

+ Mục đích vay: Hoàn vốn tiền chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 1177 và 1178, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

+ Thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 03/3/2021 đến hết ngày 02/3/2041).

+ Lãi suất trong hạn: 7,5%/ năm cố định trong 12 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/năm.

+ Hình thức thanh toán: Kỳ hạn trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/ 01 lần cố định vào ngày 15 hàng tháng và chia làm 240 phân kỳ, 239 phân kỳ đầu trả số tiền gốc là 16.667.000 đồng/ kỳ, kỳ cuối trả số tiền gốc là 16.587.000 đồng vào ngày đáo hạn; Kỳ hạn trả lãi cố định vào ngày 15 hàng tháng tính theo dư nợ thực tế.

- Hợp đồng tín dụng số: HDTD900202150 ngày 01/3/2021 và Khế ước nhận nợ số 900202150/01 với nội dung:

+ Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

+ Mục đích vay: Phục vụ mục đích tiêu dùng hợp pháp cho khách hàng và gia đình.

+ Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 03/3/2021 đến hết ngày 03/3/2026); Lãi suất trong hạn: 9,2%/ năm theo phương thức thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/năm.

+ Hình thức thanh toán: Kỳ hạn trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/ 01 lần cố định vào ngày 15 hàng tháng và chia làm 180 phân kỳ, 179 phân kỳ đầu trả số tiền gốc là 5.556.000 đồng/ kỳ, kỳ cuối trả số tiền gốc là 5.476.000 đồng vào ngày đáo hạn; Kỳ hạn trả lãi cố định vào ngày 15 hàng tháng tính theo dư nợ thực tế.

- Biện pháp bảo đảm: Cả 02 khoản vay được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp số HĐTC900202149 ngày 01/3/2021 giữa L1 với ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.982,3m², tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH02483 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho hộ bà Phạm Thị Bé N, ngày 05/12/2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh T theo hồ sơ số 00293.TA.001.

Trong quá trình giao dịch với Ngân hàng, ông **Nguyễn Thanh T** và bà **Huỳnh Thị Thanh T2** chỉ thanh toán được tổng tiền là 356.772.141 đồng (ba trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn một trăm bốn mươi mốt đồng), trong đó tiền gốc là 123.348.009 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn không trăm lẻ chín đồng), lãi là 233.424.132 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn một trăm ba mươi hai đồng). Ông **T**, bà **T2** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. **L1** đã 02 lần cơ cấu nợ, nhiều lần điện thoại nhắc nợ và làm việc trực tiếp nhưng khách hàng không thực hiện. Mặc dù Ngân hàng đã tạo mọi điều kiện nhưng ông **T**, bà **T2** vẫn không hợp tác.

Nay **Ngân hàng TMCP B2** yêu cầu ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** có trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2023 đối với 02 hợp đồng nêu trên là 5.690.121.587 đồng, bao gồm: vốn gốc: 4.916663.986 đồng; Lãi trong hạn 696.998.680 đồng; Lãi quá hạn 76.548.921 đồng.

Phần lãi phát sinh kể từ sau ngày 28/02/2023 sẽ được tính theo lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021 và Hợp đồng tín dụng số HDTD900202150 ngày 01/3/2021.

Trường hợp ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** không trả hoặc trả không hết nợ cho **L1** thì **L1** đề nghị phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC900202149 ngày 01/3/2021 để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi bán các tài sản thế chấp mà không đủ để thu hồi nợ thì ông **T**, bà **T2** có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ cho **L1**.

Ông **Lâm Sơn H** - Người đại diện theo ủy quyền của bà **Lý Thị H1** trình bày: Bà **Lý Thị H1** là vợ ông **Phạm Văn B**. Bà **Lý Thị H1** thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông **Phạm Văn B**.

* *Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/8/2022, bà **Phạm Thị Bé T3** trình bày:*

Bà là con của ông **Phạm Văn T5** (chết ngày 29/11/1984) và bà **Phan Thị T6** (**Phan Thị T7**, chết ngày 12/7/2021). Ông **Phạm Văn T5**, bà **Phan Thị T6** chết không để lại di chúc, có 04 người con, gồm **Phạm Văn M** (chết), **Phạm Văn B** (sinh năm 1963), **Phạm Thị Bé T3** (sinh năm 1952), **Phạm Thị Bé N** (sinh năm 1954). Ngoài ra ông **T5**, bà **T6** không có con riêng, con nuôi nào khác. Trước khi chết, bà **Phan Thị T6** có hứa cho ông **Phạm Văn B** 3,5 công tầm 3m đã mua của bà **Phạm Thị Bé N** nên bà đồng ý giao cho ông **Phạm Văn B** phần đất này.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01/02/2023, ông **Phạm Văn L trình bày:*

Ông và ông **Phạm Văn B** có ký hợp đồng thuê đất ngày 01/7/2020, thỏa thuận thuê 03 công đất ruộng lên bờ, thời hạn thuê 15 năm, với giá đợt 1 (5 năm đầu) giá thuê 3.000.000 đồng/năm, đợt 2 (5 năm kế tiếp) giá thuê 4.000.000 đồng/năm, đợt 3 (5 năm cuối) giá thuê 5.000.000 đồng/năm. Ông làm đất được 02 năm kể từ ngày thuê thì mới nghe nói ông **B** tranh chấp với bà **Bé N**, ông **T**, nhưng nội dung

tranh chấp như thế nào ông không rõ. Ông thống nhất với Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2022, trên đất có 68 cây sầu riêng loại B do ông trồng. Ông không có ý kiến đối với tranh chấp giữa ông B với bà Bé N. Hiện tại ông không có tranh chấp gì về việc thuê đất với ông Phạm Văn B.

*Tại Biên bản ghi lời khai đề ngày 26/8/2022, ông **Phạm Ngọc T8** trình bày: Vào năm 1999 ông là Chi hội trưởng ấp, ở kế phần đất tranh chấp nên bà **Phan Thị T7** (**Phan Thị T6**) có nhờ lập Tờ bán ruộng đất giữa bà **T7** với ông **Nguyễn Văn C**, bà **Phạm Thị Bé N** nên ông mới lập dùm. Nội dung đúng với nội dung trong Tờ mua bán ruộng đất đề ngày 20/3/1999.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP B2** giữ nguyên yêu cầu độc lập; Bị đơn và bà **Huỳnh Thị Thanh T2** vắng mặt; Ông **Lê Tấn T4**, bà **Phạm Thị Bé T3**, ông **Phạm Văn L** có đơn xin vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 18/2023/DS.ST ngày 27/02/2023 của TAND huyện Thới Lai tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn B** đối với bị đơn bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Thanh T**.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP B2** đối với ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2**.

3. Tuyên bố Tờ bán đất ruộng đề ngày 20/3/1999 là vô hiệu.

Buộc bà **Phạm Thị Bé N** có trách nhiệm trả cho ông **Phạm Văn B** 35 chỉ vàng 24K và bồi thường giá trị chênh lệch đất là 86.100.000 đồng (**T9** mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng) và giá trị 68 cây sầu riêng loại B trên đất là 218.348.000 đồng (Hai trăm mười tám triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Buộc ông **Phạm Văn B** có trách nhiệm giao trả cho ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Phạm Thị Bé N** phần đất tại vị trí B, diện tích 4042,5m², thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 85/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C**.

Bà **Phạm Thị Bé N** được quyền sở hữu đối với 68 cây sầu riêng loại B trên đất sau khi đã bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho ông **Phạm Văn B**.

4. Ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng TMCP B2** số tiền tính đến ngày 27/02/2023 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021 và Hợp đồng tín dụng số HDTD900202150 ngày 01/3/2021 là 5.690.121.587 đồng (Năm tỷ sáu trăm chín mươi triệu một trăm hai mươi một nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), bao gồm: Vốn gốc: 4.916.663.986 đồng (Bốn tỷ chín trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng); Lãi trong hạn 696.998.680 đồng (Sáu trăm

chín mươi sáu triệu chín trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm tám mươi đồng); Lãi quá hạn 76.548.921 đồng (Bảy mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm hai mươi một đồng).

Ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 còn phải trả cho L1 tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021 và Hợp đồng tín dụng số HDTD900202150 ngày 01/3/2021 kể từ ngày 28/02/2023 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 không thanh toán hoặc thanh toán không hết số nợ với L1 thì L1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC900202149 ngày 01/3/2021 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, diện tích 8982,3m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, sổ vào sổ cấp GCN: CH2483, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho bà Phạm Thị Bé N, ngày 05/12/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh T theo hồ sơ số 00293.TA.001.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, L1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 đến khi thanh toán toàn bộ nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 13/3/2023 của VKSND huyện Thới Lai kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đối với phần buộc bà Phạm Thị Bé N có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn B giá trị 68 cây sầu riêng là 218.348.000đồng.

Ngày 13/3/2023 ông Phạm Văn B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận đối với phần đất đã canh tác từ năm 1999 cho đến nay do mẹ ông đã mua của bà B Năm năm 1999 cho lại ông, hủy một phần hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà B Năm với ông T đối với phần đất bán cho mẹ ông năm 1999, hủy một phần Hợp đồng thế chấp giữa ông T với Ngân hàng đối với diện tích này, công nhận cho ông để được cấp giấy phần diện tích đất hiện đang canh tác sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên yêu cầu, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

1. Về tố tụng:

Tòa án, Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật về quyền, nghĩa vụ của đương sự, người tham gia tố tụng khác.

Về hình thức kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp (miễn nộp) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được xem hợp lệ về mặt hình thức.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Hồ sơ thể hiện phần đất nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc là của bà **Phan Thị T6** chuyển nhượng của bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** (chết) 03 (ba) công ruộng tầm 3 mét, diện tích 3.900m² nằm trong thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4 theo Tờ bán ruộng đất ngày 20/3/1999. Sau khi chuyển nhượng bà **T6** cho phần đất này cho ông **B** sử dụng từ năm 1999 đến nay. Các đồng thừa kế của bà **T6** đều thống nhất việc tặng cho này và đồng yêu cầu bà **Bé N** tách giấy chứng nhận QSD đất cho ông **B** theo Tờ bán ruộng đất năm 1999, sự việc này bà **Bé N** cũng đồng ý và hứa sẽ tách giấy cho ông **B** nhiều lần nhưng không thực hiện, do phần đất tranh chấp bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/11/2019, ngày 05/12/2019 bà đã tặng cho con trai là ông **Nguyễn Thanh T**. Cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm xác lập Tờ bán ruộng đất năm 1999 thì bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất... áp dụng luật Đất Đai, các điều của Bộ luật dân sự năm 1995 nên xác định Tờ mua bán đất ruộng năm 1999 vô hiệu là chưa đúng. Căn cứ tiêu mục a.1 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình quy định "*Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện ...*". Như vậy, mặc dù Tờ nhượng đất ruộng ngày 20/3/1999 vi phạm về hình thức, nhưng về nội dung các đương sự đều thống nhất, nguyên đơn đã giao đầy đủ vàng và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1999 đến nay. Do đó, cần công nhận tờ nhượng đất ruộng cho ông **B** theo như diện tích đo đạc thực tế là 4.042,5m² Theo bản trích đo số 85 ngày 13/10/2022. Sau khi bà **B** Năm được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng không tách giấy cho ông **B** mà tặng cho toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông **T** là không đúng, nên cần hủy một phần hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 28/11/2019 giữa bà **Phạm Thị Bé N** tặng cho ông **Nguyễn Thanh T** toàn bộ thửa 473 diện tích 8.982,3m² bao trùm một phần diện tích 4.042,5m² của ông **B** nên cần hủy một phần hợp đồng tặng cho đối với phần đất của ông **B**, phần còn lại 4.939,8m² được công nhận cho ông **T**. Do Thửa đất 473 bị hủy một phần nên dẫn đến hợp đồng thế chấp ngày 26/02/2021 giữa **Ngân hàng TMCP B2** và ông **Nguyễn Thanh T** cũng bị vô hiệu một phần như đã viện dẫn. Vì vậy kháng cáo của

ông B là có căn cứ chấp nhận, công nhận Tờ mua bán đất ruộng ngày 20/3/1999 có hiệu lực. Kiến nghị ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Bé theo diện tích đo đạc thực tế là 4.042,5m² cho hộ ông B. Hủy một phần hợp đồng tặng cho QSD đất và một phần hợp đồng thế chấp.

Đối với kháng nghị số 01 ngày 13/3/2023 của Viện trưởng VKS nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ, kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18 ngày 27/02/2023 về việc tuyên buộc bà Phạm Thị B1 năm có tách nhiệm trả giá trị 68 cây sầu riêng loại B, giá 218.348.000 đồng cho ông Phạm Văn B là vượt quá phạm vi khởi kiện và không đúng đối tượng, vì người trồng sầu riêng là ông Phạm Văn L là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn không yêu cầu buộc bị đơn trả giá trị cây trồng trên đất nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả là vượt quá phạm vi khởi kiện. Tuy nhiên, vấn đề này như đã phân tích, phần đất tranh chấp được đề nghị công nhận cho nguyên đơn nên vấn đề cây trồng trên đất giữa ông B và ông L sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu. Do đó kháng nghị của VKS huyện T yêu cầu sửa án là có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông B và kháng nghị của VKS nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ.

Về án phí và chi phí thẩm định: Các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Văn B khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Bé N, ông Nguyễn Thanh T công nhận tờ bán đất ruộng, hủy giấy chứng nhận QSD đất, công nhận QSD đất. Ngân hàng TMCP B2 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thanh T2 thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Ngày 24/8/2022 Tòa án nhân dân huyện Thới Lai ban hành quyết định số 01/QĐ.TA về việc nhập vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 01/2022/TLST-KDTM ngày 01/6/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 20/2020/TLST-DS ngày 07/02/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thành vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 20/2020/TLST-DS ngày 07/02/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng” nên Ngân hàng TMCP B2 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Đất tranh chấp và các đương sự có địa chỉ tại T, nên thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án sơ

thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông **Nguyễn Thanh T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Thanh T2** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của **Ủy ban nhân dân huyện T** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông **B** yêu cầu công nhận hiệu lực của “Tờ bán đất ruộng” ngày 20/3/1999; hủy một phần Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà **B** Năm với ông **T**; hủy hợp đồng thế chấp một phần T473 giữa ông **T** với ngân hàng. Công nhận phần diện tích mẹ ông (bà **T6**) đã mua của bà **Bé N** vào năm 1999 cho ông sử dụng từ đó đến nay và được cấp giấy chứng nhận phần đất này.

[3.1] Xét thấy, ông **Phạm Văn B**, bà **Phạm Thị Bé N**, bà **Phạm Thị Bé T3** thống nhất thừa nhận Tờ bán đất ruộng ngày 20/3/1999, theo đó bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** có chuyển nhượng theo Tờ bán đất ruộng đề ngày 20/3/1999 (giấy tay, không chứng thực chữ ký) cho bà **Phạm Thị T7** (**Phạm Thị T6**) phần đất 03 (ba) công ruộng tầm 3 mét, diện tích 3.900m² nằm trong thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 8.982,3m², đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ** với giá 35 chỉ vàng 24K, có 02 người làm chứng, nên thuộc trường hợp các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự thống nhất Bản trích đo địa chính số 85/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C** và Biên bản định giá ngày 27/10/2022.

[3.2] Về nội dung Tờ bán ruộng đất đề ngày 20/3/1999.

Tại thời điểm xác lập Tờ bán đất ruộng đề ngày 20/3/1999 bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tự nguyện thỏa thuận, giao kết của các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tờ mua bán tay có người làm chứng, nhưng không có chứng thực, giao nhận đất và nhận đủ số vàng từ 1999. Tuy nhiên thời điểm đó bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** chưa được cấp giấy, đến ngày 20/9/2004 **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 473 là cấp cho hộ bà **Phạm Thị Bé N**. Cấp sơ thẩm cho rằng Tờ bán đất ruộng ngày 20/3/1999 chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng 03 (ba) công ruộng (công 12 tầm 3m), không thể hiện số thửa đất, vị trí phần đất cụ thể, giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Văn C** với bà **Phạm Thị t** (**Phạm Thị T6**) theo Tờ bán đất ruộng ngày 20/3/1999 đã vi phạm về nội dung, điều kiện và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều

707, Điều 708, Điều 709 Bộ luật dân sự năm 1995 xác định Tờ mua bán đất ruộng ngày 20/3/1999 là vô hiệu là chưa phù hợp. Căn cứ tiêu mục a.1 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình quy định *"Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Nếu bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm"*. Tuy Tờ bán đất ruộng ngày 20/3/1999 chưa đảm bảo về hình thức, nhưng về nội dung các đương sự đều thống nhất, nguyên đơn đã giao đầy đủ vàng và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1999 đến nay. Vì vậy công nhận Tờ bán đất ruộng đất năm 1999, công nhận cho ông B được sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 4.042,5m² tại Trích đo số 85 ngày 13/10/2022.

[3.3] Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bé N, Nguyễn Thanh T10, Nguyễn Thanh T11 với ông Nguyễn Thanh T được lập ngày 28/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T và Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH2483, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2019 cho bà Phạm Thị Bé N, ngày 05/12/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh T theo hồ sơ số 00293.TA.001 là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, như mục [3.2] nhận định sau khi bà B Năm được cấp giấy chứng nhận QSD đất không tách giấy cho ông B phần diện tích bán năm 1999 mà tặng cho toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông T là không đúng, nên cần hủy một phần hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 28/11/2019 giữa bà Phạm Thị Bé N tặng cho ông Nguyễn Thanh T thửa 473 có diện tích 8.982,3m² (đối với phần diện tích 4.042,5m²) mà bà Bé N bán năm 1999 hiện tại ông B đang canh tác sử dụng. Phần diện tích còn lại 4.939,8m² tại thửa 473 được công nhận cho ông T.

Tại phiên toà ông B tự nguyện trả giá trị cho bà B Năm đối với phần diện tích chênh lệch tăng theo đo đạc thực tế so với diện tích mua bán năm 1999 với giá thị trường hiện nay là 300.000đ/m² là phù hợp và có lợi cho bị đơn cần ghi nhận. Như vậy diện tích 4.042,5m² theo Trích đo trừ diện tích 3.900m² bán năm 1999 thì diện tích thừa là 142,5m² có giá là 42.750.000đ. Số tiền này ghi nhận ông B tự nguyện giao trả cho bà Bé N.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng B2, có căn cứ xác định Ngân hàng và ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 xác lập quan hệ tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021, Hợp đồng tín dụng số HDTD900202150 ngày 01/3/2021 và thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp

đồng thể chấp số HĐTC900202149 ngày 01/3/2021 theo quy định tại Điều 317 và Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình vay vốn, ông **T**, bà **T2** chỉ thanh toán được 196.431.533 đồng (Một trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi một nghìn năm trăm ba mươi ba đồng), bao gồm tiền gốc 83.336.014 đồng (Tám mươi ba triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn không trăm mười bốn đồng) và tiền lãi 113.095.519 đồng (Một trăm mười ba triệu không trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm mười chín đồng) nên theo quy định tại Điều 280 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, ông **T**, bà **T2** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021 là có căn cứ. **Ngân hàng TMCP B2** yêu cầu ông **T**, bà **T2** trả số tiền tính đến ngày 27/02/2023 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021 là 5.690.121.587 đồng (Năm tỷ sáu trăm chín mươi triệu một trăm hai mươi một nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), bao gồm: Vốn gốc: 4.916.663.986 đồng (Bốn tỷ chín trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng); Lãi trong hạn 696.998.680 đồng (Sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm tám mươi đồng); Lãi quá hạn 76.548.921 đồng (Bảy mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm hai mươi một đồng) là phù hợp. Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu này là có căn cứ được giữ nguyên.

Đối với yêu cầu phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC900202149 ngày 01/3/2021. Do Thửa đất 473 bị hủy một phần nên dẫn đến hợp đồng thế chấp ngày 26/02/2021 giữa **Ngân hàng TMCP B2** và ông **Nguyễn Thanh T** cũng bị vô hiệu một phần đối với diện tích của ông **B** đang sử dụng là 4.042,5m² theo Trích đo số 85 ngày 13/10/2022. Phần diện tích còn lại 4.939,8m² được công nhận cho ông **T** thì ngân hàng được quyền phát mãi theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Đối với kháng nghị số 01 ngày 13/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên buộc bà **Phạm Thị Bé N** có trách nhiệm trả giá trị 68 cây sầu riêng loại B, giá 218.348.000 đồng cho ông **Phạm Văn B** là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và không đúng đối tượng, người trồng sầu riêng là ông **Phạm Văn L** và không có yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả là vượt quá phạm vi khởi kiện. Như trên nhận định thì phần đất tranh chấp được công nhận cho ông **B**, nếu cây trồng trên đất giữa ông **B** và ông **L** có tranh chấp được giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát **huyện T** yêu cầu sửa án là có căn cứ chấp nhận.

[6] Như trên nhận định cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận và công nhận Tờ bán đất ruộng ngày 20/3/1999 có hiệu lực.

Công nhận diện tích vị trí B, diện tích 4.042,5m², thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 85/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho ông Phạm Văn B. Huỷ một phần Hợp đồng tặng cho giữa bà Bé N và ông T đối với diện tích 4.042,5m², thuộc thửa 473... Huỷ một phần hợp đồng thế chấp giữa ông T và ngân hàng đối với diện tích 4.042,5m², thuộc thửa 473...hiện ông B đang sử dụng. Ghi nhận tự nguyện của ông B trả giá trị diện tích chênh lệch cho bà B năm là 42.750.000đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 thanh toán số tiền còn nợ cho L1 theo các hợp đồng tín dụng

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn và bà Huỳnh Thị Thanh T2 phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận; Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải thi hành theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn B được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[9] Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến phát biểu về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phạm Văn B**
- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai.

Sửa một phần bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn B** đối với bị đơn bà **Phạm Thị Bé N**, ông **Nguyễn Thanh T**.

Công nhận Tờ bán đất ruộng đề ngày 20/3/1999 có hiệu lực.

Công nhận QSD phần đất tại vị trí B, diện tích 4042,5m², thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**, theo Bản trích đo địa chính số 85/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cho ông **Phạm Văn B**.

Ông **Phạm Văn B** tự liên hệ cơ quan chức năng đề nghị được cấp giấy chứng nhận diện tích 4.042,5m², thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**, theo Bản trích đo địa chính số 85/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cho ông **Phạm Văn B**.

Kiến nghị UBND điều chỉnh phần diện tích còn lại của ông **T** diện tích là 4.939,8m² thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**, theo Bản trích đo địa chính số 85/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cho ông **Nguyễn Thanh T** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH2483, do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 26/11/2019 cho bà **Phạm Thị Bé N**, ngày 05/12/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **T** xác nhận tặng cho ông **Nguyễn Thanh T** theo hồ sơ số 00293.TA.001).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP B2** đối với ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng TMCP B2** số tiền tính đến ngày 27/02/2023 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày 01/3/2021 và Hợp đồng tín dụng số HDTD900202150 ngày 01/3/2021 là 5.690.121.587 đồng (Năm tỷ sáu trăm chín mươi triệu một trăm hai mươi một nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), bao gồm: Vốn gốc: 4.916.663.986 đồng (Bốn tỷ chín trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng); Lãi trong hạn 696.998.680 đồng (Sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm tám mươi đồng); Lãi quá hạn 76.548.921 đồng (Bảy mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm hai mươi một đồng).

Ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** còn phải trả cho **L1** tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HDTD900202149 ngày

01/3/2021 và Hợp đồng tín dụng số HDTD900202150 ngày 01/3/2021 kể từ ngày 28/02/2023 cho đến khi trả dứt nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông **Phạm Văn B** về việc Huỷ Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà **Phạm Thị Bé N** với ông **Nguyễn Thanh T**.

Huỷ một phần hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 01/3/2021 giữa bà **Phạm Thị Bé N** với ông **Nguyễn Thanh T** đối với diện tích 4.042,5m², thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông **Phạm Văn B** về việc Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 01/3/2021 giữa ông **Nguyễn Thanh T** với **Ngân hàng L1**. Chấp nhận một phần yêu cầu của **Ngân hàng L1** về việc công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 01/3/2021 giữa ông **Nguyễn Thanh T** với **Ngân hàng L1**.

Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 01/3/2021 giữa ông **Nguyễn Thanh T** với **Ngân hàng L1** đối với diện tích 4.042,5m², thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**.

Trường hợp ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** không thanh toán hết số nợ thì **Ngân hàng L1** được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi phần tài sản thế chấp còn lại theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC900202149 ngày 01/3/2021 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 4, đối với phần diện tích còn lại của ông **T** là 4.939,8m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc hiện nay tại **ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439209, số vào sổ cấp GCN: CH2483, do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 26/11/2019 cho bà **Phạm Thị Bé N**, ngày 05/12/2019 Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** xác nhận tặng cho ông **Nguyễn Thanh T** theo hồ sơ số 00293.TA.001.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, **Ngân hàng L1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Huỳnh Thị Thanh T2** đến khi thanh toán toàn bộ nợ.

4. Ghi nhận ông **Phạm Văn B** trả giá trị diện tích đất chênh lệch cho bà **Phạm Thị Bé N** số tiền 42.750.000đ.

Giai đoạn thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà **Phạm Thị Bé N**, phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí đo đạc, định giá. Ông **Phạm Văn B** đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) nên bà **Phạm Thị Bé N** có trách nhiệm giao trả lại cho ông **Phạm Văn B** 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tại giai đoạn thi hành án. Ông **Phạm Văn B** được nhận lại

3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí đo đạc, định giá. L1 đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nên ông T, bà T2 có trách nhiệm giao lại L1 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tại giai đoạn thi hành án. L1 được nhận lại 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh T, bà Huỳnh Thị Thanh T2 phải chịu 113.690.121 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm chín mươi nghìn một trăm hai mươi một đồng) án phí sơ thẩm.

Ông Phạm Văn B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được khấu trừ 6.825.000 đồng (Sáu triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005437 ngày 26/4/2022 nên ông B nhận lại 6.525.000 đồng (Sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP B2 được nhận lại 56.576.000 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005503 ngày 02/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn B không phải chịu nên được nhận lại tiền tạm ứng 300.000đ tại biên lai thu số 0005071 ngày 21/3/2023 của Chi cục THADS huyện T.

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

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, 7a 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 TÒA

TRƯƠNG THỊ LIÊN HÀ THỊ PHƯƠNG THANH PHAN THỊ HỒNG DUNG