

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 102/2025/DS-PT

Ngày 26-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đê

Bà Ngô Thị Kim Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 353/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2025/QĐ-PT, ngày 12 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N3 (A).

Trụ sở: Số B L, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Võ Thị Hồng N; chức vụ: Trưởng Phòng phụ trách kế hoạch kinh doanh A chi nhánh thị xã D (theo văn bản ủy quyền số 02/UQ-NHNo.Dha-KHKD ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Giám đốc A chi nhánh thị xã D (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị N1: Ông Hà Văn P, sinh năm 1963; địa chỉ: Khóm A, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lư Văn Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt);
2. Chị Lư Thị Hồng T, sinh năm 1989 (vắng mặt);
3. Anh Lư Thanh S, sinh năm 1994 (vắng mặt);
4. Chị Lư Thị Mỹ T1, sinh năm 2000 (vắng mặt);
5. Chị Lư Mỹ H, sinh năm 2002 (vắng mặt);
6. Chị Lư Mỹ X, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, Trà Vinh.

7. Chị Lư Thị Hồng T2, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm B, Phường A, thị xã D, Trà Vinh.

8. Bà Trương Thị S1, sinh năm 1977 (có mặt);
 9. Anh Hồ Công H1, sinh năm 2004 (có mặt);
 10. Em Hồ Việt T3, sinh ngày 13/12/2006 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, Trà Vinh.

11. Bà Hồ Thị P1, sinh năm 1979 (có mặt);
12. Ông Lê Ngọc T4, sinh năm 1975 (vắng mặt);
13. Anh Ngô Chí K, sinh năm 2002 (vắng mặt);
14. Cháu Lê Chí N2, sinh ngày 22/4/2014 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, Trà Vinh.

15. Ông Hồ Như T5, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, Trà Vinh.

16. Ông Hồ Văn K1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

17. Ông Hồ Văn D, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã D, Trà Vinh.

18. Ủy ban nhân dân xã L;

Trụ sở: Ấp B, xã L, thị xã D tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L: Ông Nguyễn Hoàng T6; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lư Văn Đ, chị Lư Thị Hồng T, anh Lư Thanh S, chị Lư Thị Mỹ T1, chị Lư Mỹ H, chị Lư Mỹ X và chị Lư Thị Hồng T2: Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ngọc T4, ông Hồ Như T5, Lê Chí N2: Bà Hồ Thị P1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của Hồ Việt T3: Bà Trương Thị S1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Hồ Thị N1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 27/02/2023 và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:* Ngân hàng A yêu cầu bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ phải trả cho A số tiền gốc theo Hợp đồng tín dụng số 7410LAV202102787 ngày 13/10/2021 và lãi tính đến ngày 19/8/2024 là 821.676.247 đồng; trong đó: Nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi: 221.676.247 đồng. Đồng thời, phải trả lãi phát sinh từ ngày 20/8/2024 cho đến khi trả hết nợ cho A. Nếu bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho A, thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/LT/HĐTC-QSDĐ ngày 26/10/2017. Trong trường hợp tài sản thế chấp nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản khác của bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ để thu hồi nợ cho A.

** Theo bị đơn bà Hồ Thị N1 trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của A thì bà thừa nhận có vay và đồng ý trả nợ cho A, nếu không trả được thì bà đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Liên quan đến yêu cầu độc lập của bà Trương Thị S1 và bà Hồ Thị P1 thì bà N1 có ý kiến là: Thửa đất 231 và 232 trước đây là của vợ chồng bà mua lại từ ông Nguyễn Văn C (7 Chà) vào năm 1990, với giá là 200.000 đồng (ông C đã chết cách đây khoảng 04 năm), lúc mua không có đo đạc chính xác, chỉ phỏng đoán khoảng 4,5 công, sau đó vợ chồng bà khai phá ra thêm. Đến năm 2003 thì bà có cho vợ chồng em trai là Hồ Văn V1 và Trương Thị S1 mượn 02 cái hồ để nuôi tôm cua, đến năm 2005 thì bà tiếp tục cho em gái là Hồ Thị P1 mượn 01 cái hồ khoảng 02 công để nuôi tôm cua vì thấy em cũng gặp khó khăn. Nay bà S1 và bà P1 tranh chấp, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý.

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

- Bà Trương Thị S1 trình bày: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng cho bà phần diện tích thực tế hiện nay bà đang sử dụng là 8.152,2m² thuộc thửa đất 59,

tờ bản đồ số 6, theo tư liệu đo đạc năm 2010 (nhằm thửa 231, 232 và phần đất Rạch theo tư liệu năm 1991), đất tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Phần đất bà yêu cầu này bà đã canh tác từ năm 2003 đến nay. Về nguồn gốc phần đất trước đây là của cha mẹ chồng là ông Hồ Văn L và bà Nguyễn Thị M, cha mẹ chồng có một miếng đất khoảng 16-17 công, phần đất này cha mẹ chồng đã cho bà Hồ Thị N1 một phần hơn 06 công để canh tác, một phần là ông Hồ Văn V1 (chồng bà) cùng canh tác với cha mẹ, còn một phần cha mẹ cho em chồng là Hồ Thị P1 canh tác. Sau khi ông V1 chết thì bà vẫn tiếp tục canh tác trên diện tích đất này, chứ không có việc vợ chồng bà mượn đất như bà N1 trình bày.

- Bà Hồ Thị P1 trình bày: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 2.341,3m² thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6, theo tư liệu đo đạc năm 2010 (nhằm thửa 231, 232 và phần đất Rạch theo tư liệu năm 1991), đất tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Về nguồn gốc đất, bà P1 trình bày phần đất bà đang canh tác hơn 02 công trước đây được cha mẹ là ông Hồ Văn L, bà Nguyễn Thị M chia cho, bà đã canh tác trên đất này hơn 20 năm. Phần đất này là của cha mẹ bà chứ không phải của bà Hồ Thị N1 và bà cũng không có mượn đất của bà N1.

- Ông Lư Văn Đ trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A thì ông thừa nhận là vợ chồng có vay tiền của A. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn nên vợ chồng không thanh toán nợ cho A được nên khoản nợ đến nay đã quá hạn. Nay A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả nợ thì ông cũng đồng ý. Ngoài ra đối với khoản nợ này là nợ của vợ chồng chứ không liên quan đến các con vì khi vay tiền chỉ có vợ chồng ông vay để nuôi tôm. Còn liên quan đến 02 thửa đất tranh chấp thì ông cho rằng 02 thửa đất này là do vợ chồng ông mua của ông 7 Chà sau khi vợ chồng cưới nhau được một năm. Nay ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P1 và bà S1.

- Chị Lư Hồng T, anh Lư Thanh S, chị Lư Thị Mỹ T1, chị Lư Mỹ H, chị Lư Mỹ X và chị Lư Thị Hồng T2 có cùng ý kiến trình bày: Để phát triển kinh tế gia đình thì cha mẹ các anh, chị có vay vốn của A và có thể chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, nay do làm ăn thất bại dẫn đến nợ quá hạn nên bị A khởi kiện ra Tòa án thì những người liên quan này cũng thống nhất với yêu cầu của ngân hàng là nếu như cha mẹ không thanh toán được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

- Ông Lê Ngọc T4 trình bày: Ông là chồng sau của bà Hồ Thị P1 (kết hôn năm 2009), lúc ông cưới bà P1 thì đã biết phần đất vợ ông đang canh tác hơn 02 công là của cha mẹ vợ đã cho vợ từ lâu, sau khi cưới thì vợ chồng cùng nhau canh tác, ông cũng không hỏi gì về giấy chứng nhận, đến năm 2021 khi ông đang nuôi tôm thì bà Hồ Thị N1 đến kêu vợ chồng ông phải trả lại đất. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết sao cho công bằng, đất của ai thì giao lại cho người đó.

- Ông Hồ Như T5 trình bày: Phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa bà Hồ Thị N1, bà Hồ Thị P1 và bà Trương Thị S1 có nguồn gốc trước đây là của cha, mẹ là ông Hồ Văn L và bà Nguyễn Thị M, trước đó cha mẹ ông đã bán một mảnh đất ở bên kia sông G rồi mua lại mảnh đất này, ông nhớ là mua đất sau khi rã tập đoàn. Sau khi mua đất thì cha mẹ và các em canh tác, sau này cha mẹ mới chia đất cho 03 người con là Hồ Thị N1, Hồ Văn V1 và Hồ Thị P1. Còn ông và 02 người em khác là Hồ Văn K1 và Hồ Văn D không nhận đất của cha mẹ mà đi làm ăn, lập gia đình ra ở riêng. Nay Hồ Thị Na giành hết mảnh đất này với Hồ Thị P1 và Trương Thị S1 thì ông không đồng tình, đề nghị bà N1 phải trả lại đất cho bà S1 và bà P1.

- Ông Hồ Văn K1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa chị Hồ Thị N1, em Hồ Thị P1 và em Trương Thị S1 trước đây là của cha mẹ của ông là ông Hồ Văn L và bà Nguyễn Thị M, mảnh đất này có được là do cha mẹ ông bán một mảnh đất ở bên kia sông G rồi mua lại vào khoảng năm 1986 đến 1987, cha mẹ ông có các người con gồm anh Hồ Như T5, chị Hồ Thị N1, người thứ ba là ông, em Hồ Văn D, em Hồ Văn V1 và em Hồ Thị P1. Sau khi mua mảnh đất này thì cả gia đình cùng nhau canh tác trừ anh T5 ít có canh tác vì đi làm việc, sau khi chị Hồ Thị N1 lấy chồng thì cha mẹ mới cắt một phần đất khoảng trên dưới 06 công để cho chị N1 làm ăn, phần còn lại thì cha mẹ và các em tiếp tục làm đến khi em Hồ Văn V1 lấy vợ thì ở chung và nuôi cha mẹ nên cha mẹ cũng cho một phần đất, chính là phần đất mà hiện nay em dâu Trương Thị S1 đang canh tác, còn lại phần đất giáp phía dưới của em Hồ Thị P1 thì cha mẹ cũng đã cho vào khoảng năm 2002. Nay chị Hồ Thị Na tranh G đất với em S1 và em P1 thì ông không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án giải quyết bà N1 phải trả lại đất cho Trương Thị S1 và Hồ Thị P1.

- Ông Hồ Văn D trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa bà Hồ Thị N1 với Trương Thị S1 và Hồ Thị P1 trước đây là của cha mẹ ông, cha mẹ đã chia đất cho bà Hồ Thị N1, em Hồ Văn V1 là chồng của Trương Thị S1 và em Hồ Thị P1, chị em đã sử dụng ổn định lâu dài rồi nay bà N1 muốn lấy hết đất thì ông không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án giải quyết đất của ai thì giao cho người đó, riêng ông thì ông không có yêu cầu gì liên quan đến phần đất này vì trước đây ông cũng đã không nhận đất của cha mẹ do ông lập gia đình và ở bên gia đình vợ, nhường lại đất cho chị N1 và hai em.

- Ủy ban nhân dân xã L có ý kiến về phần đất tranh chấp có một phần thuộc Rạch theo tư liệu đo đạc năm 1991 như sau: Theo tư liệu đo đạc năm 1991 thì phần diện tích 1.203,9m² tăng thêm là phần đất thuộc Rạch công cộng, hiện trạng đã bồi đắp và được kê khai vào thửa 59, tờ bản đồ số 6, theo tài liệu đo đạc năm 2010 được bà Hồ Thị N1 cùng nhiều hộ dân có hoạt động sử dụng đất cập hai bên tuyến rạch công cộng kê khai tăng thêm diện tích; việc tăng thêm diện tích do thay đổi tư liệu đo đạc địa chính và do trong quá trình sử dụng đã trải qua nhiều năm có sự bồi lắng, cải tạo đất và kê khai đăng ký vào tư liệu đo đạc năm 2010. Ủy ban nhân dân xã L

chấp nhận việc sử dụng đất của hộ dân kê khai, đăng ký thêm diện tích, do trong quá trình sử dụng đất ổn định, không phát sinh tranh chấp, không ảnh hưởng đến việc sử dụng nguồn nước phục vụ nuôi trồng thủy sản của người dân (hiện trạng phần rạch công cộng trung bình là 14,4m chiều rộng). Ủy ban nhân dân xã L không có nhu cầu sử dụng (không đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không thuộc diện đất công quản lý để bố trí sử dụng) nên việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân có nhu cầu sử dụng, đang trực tiếp sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Tại bản án số 41/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 (A).

1.1. Buộc bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ phải trả cho A số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/8/2024 là 821.676.247 đồng, trong đó nợ gốc là 600.000.000 đồng, nợ lãi là 221.676.247 đồng.

1.2. Kể từ ngày 20/8/2024 bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh, theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 7410LAV202102787 ngày 13/10/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.3. Trường hợp bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/LT/HĐTC-QSDĐ ngày 26/10/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị P1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 2.341,3m² thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6, theo tư liệu đo đạc năm 2010 (nhằm thửa 231, 232 và phần đất Rạch theo tư liệu năm 1991), đất ở ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; nhưng bà Hồ Thị P1 được nhận giá trị đất, cụ thể như sau:

- Bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ phải trả giá trị đối với diện tích đất 2.341,3m² nêu trên cho bà Hồ Thị P1 với số tiền là 304.369.000 đồng.

- Bà Hồ Thị P1 phải giao lại diện tích đất 2.341,3m² nêu trên cho bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ sử dụng, là các phần đất có ký hiệu A, D và G trong sơ đồ khu đất kèm theo bản án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị S1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 8.152,2m² thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6, theo tư liệu đo đạc năm 2010 (nhằm thửa 231, 232 và phần đất Rạch theo tư liệu năm 1991), đất ở ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; nhưng bà Trương Thị S1 được nhận giá trị đất, cụ thể như sau:

- Bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ phải trả giá trị đối với diện tích đất 8.152,2m² nêu trên cho bà Trương Thị S1 với số tiền là 1.059.786.000 đồng.

- Bà Trương Thị S1 phải giao lại diện tích đất 8.152,2m² nêu trên cho bà Hồ Thị N1 và ông Lư Văn Đ sử dụng, là các phần đất có ký hiệu B, E và H trong sơ đồ khu đất kèm theo bản án.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, bà Hồ Thị N1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Hồ Thị P1 và bà Trương Thị S1; buộc bà Hồ Thị P1 phải trả cho bà diện tích 2.341,3m² thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6; buộc bà Trương Thị S1 phải giao trả cho bà diện tích đất 8.152,2m² thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị S1, Hồ Thị P1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đánh giá chứng cứ một khách quan, toàn diện nội dung vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng A và bị đơn tự nguyện thỏa thuận, Tòa án quyết định các bên thống nhất không có kháng cáo nên không xem xét. Đối với yêu cầu khởi kiện độc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị S1, Hồ Thị P1 đối với các phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 231, 232 có căn cứ khẳng định nguồn gốc đất là của ông Hồ Văn L kê khai, đăng ký. Thửa đất số 232 diện tích 13.370m² ông L đã kê khai, đăng ký nhưng sau đó Phòng địa chính huyện D điều chỉnh sang tên bà Hồ Thị Na. Ủy

ban nhân dân thị xã D có Công văn số 2262/UBND-NC ngày 22/7/2024 khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị N1 diện tích 13.370m² thửa đất số 232, tờ bản đồ số 3 không thông qua thủ tục chỉnh lý biến động là không bảo đảm về trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Từ căn cứ nêu trên, vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị N1 làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập vắng mặt nhưng có ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Hồ Thị N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất bà Trương Thị S1, Hồ Thị P1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng cho bà S1 đang sử dụng là 8.152,2m²; bà Hồ Thị P2 đang quản lý, sử dụng diện tích 2.341,3m² thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6, theo tư liệu đo đạc năm 2010 (nhằm thửa 231, 232 và phần đất Rạch theo tư liệu năm 1991); đất tọa lạc ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Về nguồn gốc đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ là của ông Hồ Văn L và bà Nguyễn Thị M (là cha mẹ ruột bà N1, bà P1; cha mẹ chồng bà S1). Ông Hồ Văn L thực hiện thủ tục kê khai đăng ký đất đai vào hồ sơ địa chính năm 1995 (đăng ký lần đầu) thông qua đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 05/4/1995 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.250m², loại đất LNK và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 3, diện tích 13.370m², loại đất Ao; đất tọa lạc ấp G, xã L, huyện D (nay là ấp G, xã L, thị xã D). Đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn L được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã L xét duyệt và thống nhất “xét cấp” giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Ngày 08/8/1995, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 231 cho hộ Hồ Văn L và thửa 232 được Phòng Địa chính huyện D (nay là Phòng T8) chỉnh lý tên chủ sử dụng đất thành hộ Hồ Thị N1, chỉnh lý năm sinh thành 1965 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Na .

Bà Hồ Thị N1 cho rằng thửa đất số 231 diện tích 3.250m²; thửa số 232, tờ bản đồ số 3, diện tích 13.370m², loại đất Ao là của bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, bà N1 có nộp cho Tòa án chứng cứ là “Tờ chuyển nhượng đất” (Bút

lục số 157), văn bản này không có người làm chứng cũng như xác nhận của chính quyền địa phương, đồng thời diện tích đất ghi trong văn bản này có diện tích là 4,5 công so với diện tích đất thực tế được cấp cũng không phù hợp, hiện nay ông Nguyễn Văn C đã chết. Tại biên bản xác minh bà Võ Thị M1 (là vợ ông C) ngày 07/12/2021 của Công chức tư pháp và địa chính Ủy ban nhân dân xã L lập thì bà M1 có khai là trước đây gia đình bà có một phần đất ở ấp G, xã L. Đến khoảng năm 1990 không làm lúa được nữa nên đã bán phần đất này cho ông Hồ Văn L khoảng 15.000m². Khi ông L đến mua đất thì ông đã bán phần đất của ông ở bên kia sông khoảng 50-60 công, con của ông L là Hồ Văn V1 và Hồ Thị P1 đã canh tác mỗi người một phần cho đến nay.

Tại Công văn số 2262/UBND-NC ngày 22/7/2024 của UBND thị xã D (Bút lục số 191) có ý kiến: Ông Hồ Văn L là người kê khai, đăng ký và được Hội đồng đăng ký ruộng đất xét cấp nên thuộc đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Phòng Địa chính thực hiện việc chỉnh lý tên, năm sinh người đại diện hộ sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm sai khác về đối tượng kê khai đăng ký để được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Hồ Văn L mà không thông qua thủ tục chỉnh lý biến động là không bảo đảm về trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đồng thời các đồng thừa kế của ông Hồ Văn L là ông Hồ Như T5, ông Hồ Văn D và ông Hồ Văn K1 là anh em ruột của bà N1 đều khẳng định 02 thửa đất nêu trên trước đây là của cha, mẹ là ông Hồ Văn L và bà Nguyễn Thị M, đã chia cho 03 người con là bà Hồ Thị N1, ông Hồ Văn V1 và bà Hồ Thị P1, mỗi người một phần để canh tác, trong đó ông Hồ Văn V1 là con trai và nuôi cha mẹ nên được diện tích lớn nhất, sau khi ông V1 chết thì vợ là Trương Thị S1 tiếp tục sử dụng đất.

Như vậy, có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp giữa bà S1, bà P1 là của ông Hồ Văn L không phải của bà Hồ Thị Na. Thửa đất 231 và 232 trước đây thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ số 6, theo tư liệu đo đạc năm 2010; đất tọa lạc ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh khi còn sống ông Hồ Văn L đã chia cho các con là Hồ Thị N1, Hồ Văn V1 và Hồ Thị P1 mỗi người một phần để canh tác; vị trí, tứ cận như Tòa án cấp sơ thẩm đã xử. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị S1 và bà Hồ Thị P1 là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Từ căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Na

[4] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã D thụ lý vụ án về quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp quyền sử dụng đất”; xác định tư cách tham gia tố tụng và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

- Tuy nhiên, xác định tư cách người đại diện khởi kiện là bà Võ Thị Hồng N là không đúng mà người đại diện Ngân hàng khởi kiện là ông Lâm Hoàng T7, bà Võ

Thị Hồng N là người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng theo ủy quyền của ông Lâm Hoàng T7.

- Ngày 20/5/2024, Tòa án thị xã D thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 27/5/2024, Tòa án thị xã D lập biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp, các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử mà không tiến hành hòa giải vì tranh chấp đất đai giữa bà Hồ Thị N1 với bà Trương Thị S1, Hồ Thị P1 rất khó có thể đạt được sự thỏa thuận nên Thẩm phán không mở phiên hòa giải là trái quy định tại khoản 2 Điều 203, 205 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp các đương sự vắng mặt hoặc có đương sự đề nghị Tòa án không tiến hành thì Tòa án phải lập biên bản không tiến hành hòa giải được.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng, nhưng việc vi phạm này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên cấp phúc thẩm không cần thiết hủy án sơ thẩm mà giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã D.

[5] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị N1, giữ bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị N1 không được chấp nhận nên bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Na .

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Phản quyết định của Bản án sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh có hiệu lực thi hành.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Hồ Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0012793 ngày 27/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Văn Hùng