TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 406/2024/DS-PT
Ngày: 01/8/2024
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp QSDĐ, chuyển đổi QSDĐ, chuyển nhượng QSSĐ, tặng cho QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Mỹ;

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

- Ông Phạm Minh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2022/TLPT-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc " *Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp quyền sử dụng đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 381/TB-TA ngày 24/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 467/2024/QĐ-PT này 16/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: NN Viêt Nam.

Địa chỉ: số A T, khu đô thị M, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Văn H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện C.

Người được ủy quyền lại: Ông Hồ Quang T, chức vụ: Phó giám đốc A chi nhánh huyện C.

Địa chỉ: số B ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

2. Bị đơn: Ông Phạm Hoàng S, sinh năm 1971;

Địa chỉ: số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1950; (chết ngày 11/5/2023).

3.2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1950; (chết ngày 03/6/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà N:

- Ông Phạm Hoàng S, sinh năm 1971;

Địa chỉ: số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Phạm Hoàng H1, sinh năm 1972;

- Anh Phạm Bé N1, sinh năm 1978;

- Chị Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Phạm Ngọc H2, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số D Khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long Long.

3.3. Chị Lê Thanh T3, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Anh Phạm Hoàng H1, sinh năm 1972;

3.5. Chị Đoàn Thị C, sinh năm 1974;

3.6. Anh Phạm Hải Đ, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà C: Chị Phan Thị Bé T4, sinh năm 1985, địa chỉ: khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp Tháp (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023).

3.7. Chị Phạm Ngọc H2, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số D Khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long Long.

3.8. Chị Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1980;

3.9. Anh Phạm Bé N1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

3.10. Chị Phan Thị Kim H3, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H2, chị H3: Anh Phạm Bé N1, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp Tháp (văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017 và ngày 24/4/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà N, chị H2, anh Bé N2, chị H3, chị T2, anh H1, chị C: Bà Lê Thị Vân L, là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

3.11. Anh Hà Phước T5, sinh năm 1969;

3.12. Chị Nguyễn Thị S1, sinh năm 1973;

3.13. Chị Hà Thị Tường V, sinh năm 2000;

3.14. Anh Hà Nguyễn L1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: số B, tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T6, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Quốc lộ H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N, anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C, chị Phạm Ngọc H2, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N1, chị Phan Thị Kim H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng N9, do ông Hồ Quang T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 04/7/2011 anh Phạm Hoàng S có vay tiền tại Ngân hàng N9 chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp với số tiền 800.000.000đồng, mục đích vay vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ, thời hạn trả 10/01/2012. Tuy quá thời hạn thanh toán nhưng đến nay anh S chưa trả nợ gốc và lãi phát sinh.

Để đảm bảo khoản vay cho anh S thì ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N và chị Lê Thanh T3 (cha, mẹ và vợ của anh S) có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bên thứ ba với diện tích 10.383m^2 đất và quyền sở hữu nhà gồm:

- Thửa 58, tờ bản đồ số 65, diện tích 1.777m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 ngày 22/5/2007.

- Thửa 1317, 209, 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.208m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 22/5/2003.

- Thửa 1257, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.108m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 19/11/2001.

- Thửa 192, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.175m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 20/6/2002.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ông Phạm Văn T1 đứng tên, diện tích 115,06m^2 do UBND huyện C cấp ngày 12/3/2008.

Do anh S vay tiền sử dụng mục đích chung gia đình, thời điểm vay tiền thì quan hệ hôn nhân giữa anh S và chị T3 vẫn còn tồn tài, chị T3 cũng ký tên vào giấy đề nghị vay vốn, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên Ngân hàng yêu cầu chị T3 phải liên đới cùng anh S trả nợ.

Nay Ngân hàng yêu cầu anh Phạm Hoàng S, chị Lê Thanh T3 liên đới trả nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 29/6/2022 là 3.488.818.666 đồng (trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng và lãi 2.688.818.666) và yêu cầu tính lãi phát sinh cho đến khi anh S, chị T3 trả dứt nợ.

Trường hợp anh S, chị T3 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Văn T1, Phạm Hoàng H1, Hà Phước T5 về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, phía Ngân hàng không đồng ý vì hợp đồng có công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật.

Ngân hàng thống nhất kết quả thẩm định, định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại. Ngân hàng cũng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N trong hợp đồng thế chấp.

Bị đơn anh Phạm Hoàng S trình bày:

Anh S thừa nhận có vay tiền tại Ngân hàng N9, chi nhánh huyện C nhiều lần, đến năm 2011 thì anh S vay lần cuối cùng với số tiền 800.000.000đồng để làm vốn kinh doanh tiệm cầm đồ, nuôi cá. Khi vay thì anh S có đem thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do hộ ông Phạm Văn T1 đứng tên. Cụ thể: Thửa 58 (hiện anh T5 đang canh tác), Thửa 1257 (hiện anh H1 đang canh tác), Thửa 1317, 209, 154, Thửa 192 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của ông Phạm Văn T1.

Đến thời điểm hiện tại thì anh S chưa trả được vốn gốc và lãi cho Ngân hàng.

Do anh S vay nhiều lần tại Ngân hàng nên được cán bộ tín dụng tin tưởng. Chỉ lần đầu khi vay 30.000.000 đồng thì anh S có hỏi ông T1, bà N về việc mượn các giấy chứng nhận để thế chấp ngân hàng và ông T1, bà N có ký tên. Nhưng các lần tiếp theo thì anh S không có hỏi ý kiến mà tự ý ký tên thay cho ông T1, bà N. Đối với lần vay số tiền 800.000.000 đồng năm 2011 thì anh S cũng ký thay cho ông T1, bà N, ký tại nhà anh S ở ấp T rồi đem ra ủy ban xã xác nhận, sau đó mang tất cả giấy tờ đến ngân hàng vay tiền.

Anh S xác định các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh đem thế chấp tại Ngân hàng trong đó 02 phần đất không phải của hộ ông T1 mà của anh Hà Phước T5 và của anh Phạm Hoàng H1.

Đối với thửa đất số 58, diện tích 1.777m^2 là có nguồn gốc của ông T1 nhưng đã đổi cho anh T5. Vì trước đó anh T5 có mua một phần đất ruộng khoảng 2.000m^2 của ông Đ1, do khó khăn trong việc canh tác nên ông T1 và anh T5 thỏa thuận đổi đất với nhau. Ông T1 lấy phần đất mà anh T5 mua của ông Đ1, còn anh T5 lấy phần đất thửa 58 của ông T1.

Hiện thửa đất 58 thì gia đình anh T5 đang canh tác, còn thửa đất 1269 mà anh T5 đổi cho ông T1 (do anh S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã chuyển nhượng cho nhiều người khác.

Anh T5 có nhờ anh S làm thủ tục để đứng tên thửa đất 58 nhưng vì lúc này giấy chứng nhận đang thế chấp ngân hàng nên chưa làm thủ tục được.

Vì để tiện cho việc vay vốn sau này nên thửa đất 1269 anh T5 đổi cho ông T1 thì anh S làm thủ tục để mình đứng tên giấy chứng nhận, chứ không phải ông T1. Việc này ông T1, anh T5 sau này mới biết nhưng không ai có yêu cầu gì đối với thửa đất này.

Đối với phần đất thửa 1257, diện tích 3.108m^2 hiện vợ chồng anh H1 sử dụng có nguồn gốc của ông Trần Văn N3 chuyển nhượng cho anh H1, giá mua bao nhiêu thì không rõ nhưng khi mua xong anh H1 có nhờ anh S làm giấy tờ dùm nhưng vì lúc này anh H1 chưa có hộ khẩu riêng và không biết chữ nên anh S mới làm thủ tục để cho ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất với mục đích khi cần thì đem giấy chứng nhận thế chấp được khoản tiền lớn, chứ thật ra đất này không phải của hộ ông T1.

Mặc dù thời điểm anh S vay tiền là trong thời kỳ hôn nhân với chị T3 nhưng anh S sử dụng tiền vào việc cá nhân, không liên quan gì đến chị T3.

Nay anh S thống nhất khoản tiền gốc và lãi mà ngân hàng đang yêu cầu và đồng ý một mình trả nợ, không liên quan đến chị Lê Thanh T3. Anh S yêu cầu được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng. Anh S không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi các thửa đất.

Anh S không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên Phạm Văn T1, Trần Thị N trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bên thứ ba. Anh S cũng không yêu cầu Tòa án xác định tài sản chung trong hộ ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ông T1 không biết việc anh S vay tiền và đem các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1 thế chấp ngân hàng. Sau khi bể nợ thì nhân viên Ngân hàng đến nhà kêu ông T1 ký tên thì lúc này ông T1 mới biết. Ông T1 xác định có ký vào một văn bản nhưng không biết nội dung gì và do anh M đưa ký tại nhà sau khi anh S bể nợ và đi tù vì phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Ngân hàng không có thẩm định các thửa đất và cũng không xem xét ai ở trên đất. Vì nếu có thẩm định thì sẽ biết được trong hộ ông T1 có nhiều người và phần đất ông T1 đang đứng tên thửa 58, diện tích 1.777m^2 đã đổi cho anh Hà Phước T5 nhiều năm trước đây. Và thửa 1257, diện tích 3.108m^2 là của anh Phạm Hoàng H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn N3. Lý do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận vì thời điểm anh H1 mua đất ông Sáu N4 thì anh H1 còn chung hộ khẩu nên để ông T1 đứng tên dùm chứ phần đất này là của vợ chồng anh H1.

Bên canh đó, ông T1 có cho vợ chồng anh H1 diện tích một nền nhà tại thửa đất 154, anh H1 đã cất nhà ở riêng hơn 20 năm nay, việc này các thành viên trong gia đình đều biết.

Ông T1 xác định thửa đất 1257 là của anh Phạm Hoàng H1 và thửa 58 là của anh Hà Phước T5. Ông T1 đồng ý sau khi nhận lại các giấy chứng nhận từ Ngân hàng thì làm thủ tục sang tên cho anh H1, anh T5.

Ông T1 không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết họ tên Phạm Văn T1, Trần Thị N trong hợp đồng thế chấp.

Nay ông T1 không đồng ý phát mãi các thửa đất theo yêu cầu của Ngân hàng, việc S vay tiền thì S có trách nhiệm trả. Ông T1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 30/6/2011 để trả lại giấy chứng nhận cho hộ ông T1.

Đối với thửa đất 1269 mà anh T5 đổi cho ông T1 (S là người đứng tên giấy chứng nhận) thì đã chuyển nhượng qua nhiều người, nay ông T1 cũng không có yêu cầu gì đối với thửa đất này cũng như người đang quản lý đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C trình bày:

Vào năm 2001 vợ chồng anh H1, chị C nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N3 (6 Nhỏ) diện tích khoảng 3.000m^2 (khi cấp giấy là 3.108m^2) đất lúa với giá 4,2 lượng vàng 24Kra, lúc mua có làm giấy tay và đã giao vàng xong. Vợ chồng anh H1 đã canh tác phần đất từ đó cho đến nay, hiện đang trồng lúa.

Ông T1 cho vợ chồng anh H1 thêm diện tích đất cất nhà đo đạc thực tế là 149m^2. Vợ chồng cất nhà và ở trên phần đất này trên 20 năm, đến năm 2020 thì anh H1 mới xây lại nhà kiên cố.

Khi nhận chuyển nhượng đất, do anh H1 không biết chữ nên nhờ anh S làm thủ tục sang tên dùm, vì tin tưởng nên anh H1 đưa toàn bộ giấy tờ mua bán (giấy tay) với ông N3 đưa cho anh S nhưng anh S lại làm cho ông T1 đứng tên để vay được số tiền lớn. Hiện anh H1, chị C không còn giữ bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất.

Anh H1 có hỏi anh S nhiều lần nhưng anh S cứ hứa, thời gian trôi qua đến khi Ngân hàng kiện anh S năm 2011 thì anh H1, chị C mới biết phần đất mua của ông N3 đã chuyển qua tên ông Phạm Văn T1. Việc này anh H1, chị C không có khiếu nại gì.

Thực tế phía ngân hàng cũng không có thẩm định thửa đất, vì nếu có thì sẽ phát hiện được đất này vợ chồng anh H1 đang canh tác và có cất nhà trên phần diện tích của ông T1 cho.

Nay anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi thửa đất số 1257 và phần diện tích ngay vị trí căn nhà vợ chồng anh H1 đang ở. Anh H1, chị C yêu cầu Tòa án công nhận đối với diện tích thửa 1257 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn N3, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích 3.108m^2 thuộc thửa 1257 và công nhận diện tích nhà 149m^2 theo sơ đồ đo đạc cho hộ anh H1 được quyền quản lý, sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích được ông Trọng tặng cho.

Anh H1 không yêu cầu chia tài sản chung trong hộ ông T1 vì anh H1 đã ra riêng từ lâu và thực tế thửa đất 1257 là của anh H1, còn diện tích ngay căn nhà thì được ông T1 cho trước thời điểm đem thế chấp Ngân hàng.

Anh H1, chị C không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên Phạm Văn T1, Trần Thị N trong hợp đồng thế chấp.

Anh H1, chị C không yêu cầu thẩm định, định giá lại tài sản, thống nhất kết quả đã định giá trước đây.

Trường hợp buộc phát mãi thửa đất 1257 thì anh H1, chị C cũng không yêu cầu gì đối với ông Trần Văn N3 và ông Phạm Văn T1, anh Phạm Hoàng S phải có trách nhiệm đối với thửa đất số 1257. Anh H1, chị C chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét công nhận quyền quản lý hợp pháp thửa 1257.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Phước T5, chị Nguyễn Thị S1 trình bày:

Năm 1997 anh T5 có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Đ2 diện tích 2000m^2 đất ruộng với giá 01 lượng vàng 24K, lúc mua có làm giấy tay nhưng nay đã mất, để tiện lợi cho việc canh tác nên giữa anh T5, ông T1 và ông Đ2 có thỏa thuận như sau: Anh T5 lấy phần đất thửa 1269 mua của ông Đ2 để đổi lấy thửa 58, diện tích 1.777m^2 của ông T1 (hiện anh T5 canh tác) nên anh T5 kêu ông Đ2 làm thủ tục sang tên trực tiếp cho phía ông T1, còn thửa đất 58 của ông T1 thì anh T5 nhiều lần kêu ông T1 sang tên nhưng ông T1 cứ hẹn cho đến khi biết đất này anh S thế chấp Ngân hàng N9, chi nhánh huyện C. Từ khi đổi đất thì anh T5 cất nhà và canh tác thửa 58 cho đến nay. Còn việc vì sao anh S đứng tên thửa đất 1269 thì anh T5 không biết vì lúc đổi đất, anh T5 chỉ kêu ông Đ2 làm thủ tục sang tên cho ông T1.

Anh T5, chị S1 xác định thửa đất anh T5 nhận chuyển nhượng của ông Đ2 là thửa 1269, diện tích 2000m^2 vì ngoài thửa đất này thì anh T5 không còn nhận chuyển nhượng thửa đất nào khác của ông Đ2. Thửa đất này anh T5 được biết, ông Đ2 làm thủ tục sang tên cho anh S, sau khi anh S đứng tên giấy chứng nhận đã chuyển nhượng qua nhiều người, cụ thể ông Phạm Văn Đ2 chuyển nhượng cho anh Phạm Hoàng S, anh S chuyển nhượng cho ông Trang Sĩ H4, ông H4 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu N5.

Nay anh T5, chị S1 yêu cầu công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Hà Phước T5 với ông Phạm Văn T1 đối với diện tích 1.777m^2 thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 65 giấy chứng nhận do hộ ông T1 đứng tên và được thế chấp tại ngân hàng.

Anh T5, chị S1 yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với thửa 58. Yêu cầu được công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.777m^2 thuộc thửa 58 cho hộ anh T5, chị S1.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của anh T5, chị S1 bắt buộc phải phát mãi thửa đất 58 thì ông T1 phải có trách nhiệm bỏ tiền ra chuộc thửa đất này để giao cho anh T5. Anh T5, chị S1 không yêu cầu ông T1 phải thanh toán giá trị đất mà chỉ yêu cầu được quản lý, sử dụng đất.

Thửa đất 1269 mà anh T5, chị S1 nhận chuyển nhượng của ông Đ2 sau đó đổi cho ông T1, hiện thửa đất này đã chuyển nhượng qua nhiều người khác không còn của ông T1 nữa nên anh T5 không yêu cầu gì đối với thửa đất 1269 và anh T5 cũng không yêu cầu ông Phạm Văn Đ2 hoặc những người nhận chuyển nhượng thửa đất và đang quản lý thửa đất 1269 phải có trách nhiệm giao thửa đất cho anh T5.

Anh T5, chị S1 không yêu cầu thẩm định, định giá lại tài sản, thống nhất

kết quả đã định giá trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Bé N1, đồng thời anh N1 là người đại diện theo ủy quyền cho chị Phạm Ngọc H2, chị Phan Thị Kim H3 trình bày:

Anh N1 xác định thửa đất 58, diện tích 1.777m^2 và thửa đất 1257, diện tích 3.108m^2 thực tế không phải của hộ ông Phạm Văn T1 vì:

Thửa đất 58 ông T1 đã đổi cho anh Hà Phước T5 vào năm 1997. Nguồn gốc thửa đất 58 trước đây là của hộ ông Phạm Văn T1 nhưng để tiện cho việc canh tác đất nên sau khi anh T5 nhận chuyển nhượng thửa 1269, diện tích 2.000m^2 đất ruộng của ông Phạm Văn Đ2 thì anh T5 và ông T1 thỏa thuận trao đổi đất, trong đó anh T5 lấy thửa đất 1269 nhận chuyển nhượng từ ông Đ2 đổi cho ông T1, còn ông T1 lấy thửa đất 58 của hộ ông T1 đưa lại cho anh T5.

Anh T5 canh tác thửa đất 58, diện tích 1.777m^2 từ năm 1997 đến nay, còn thửa đất 1269 anh T5 đổi cho ông T1, do anh S đứng tên giấy chứng nhận nên đã chuyển nhượng lại cho ông Trang Sĩ H4, sau đó ông H4 chuyển nhượng lại cho người khác.

Các thành viên trong gia đình đều biết việc chuyển đổi này, còn việc vì sao ông Đ2 làm thủ tục sang tên cho anh S, không phải làm thủ tục qua ông T1 thì anh N1 không biết.

Đối với thửa đất 1257 hiện hộ ông Phạm Văn T1 đứng tên là của anh H1, chị C nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N3, nhưng vì anh S quen biết rộng bên ngoài nên anh H1 nhờ anh S làm giấy tờ dùm nhưng sau này anh S làm thủ tục cho ông Phạm Văn T1 đứng tên thì anh N1 mới biết chuyện này. Thực tế thửa đất này không phải của hộ ông T1 mà của anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C.

Đối với diện tích ngay nền nhà của anh H1 đang sử dụng đã được ông T1 cho vợ chồng anh H1 từ nhiều năm nay, thực tế anh H1 đã xây nhà và ở trên đất mấy chục năm nay.

Nay anh Phạm Bé N1 không tranh chấp gì đối với thửa 58 hiện anh T5 đang canh tác, thửa đất 1257 của anh H1 và diện tích nền nhà của anh H1. Anh N1 cho rằng các thửa đất còn lại là cấp cho ông T1 nhưng trong hợp đồng thế chấp không đủ các thành viên trong hộ ký tên nên việc thế chấp không hợp pháp. Anh N1 không có làm đơn yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu nhưng anh N1 không đồng ý phát mãi các thửa đất.

Anh N1 không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết họ tên Phạm Văn T1, Trần Thị N. Anh N1 cũng không yêu cầu chia tài sản chung trong hộ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng N9.

Buộc anh Phạm Hoàng S, chị Lê Thanh T3 liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền 3.488.818.666đồng, tạm tính đến ngày 29/6/2022 (trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng và lãi 2.688.818.666).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (29/6/2022) 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 theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 09111111.021/HĐTD ngày 04/7/2011 cho đến khi trả xong khoản nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Hà Phước T5, chị Nguyễn Thị S1.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Hà Phước T5 với ông Phạm Văn T1 đối với thửa 58.

T7 vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 đối với thửa đất 58, tờ bản đồ số 65, diện tích 1.777m^2 hiện hộ anh T5 đang quản lý.

Công nhận cho hộ anh Hà Phước T5 gồm: Anh Hà Phước T5, chị Nguyễn Thị S1, chị Hà Thị Tường V, anh Hà Nguyễn L1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.777m^2 (CLN) , thuộc thửa 58, tờ bản đồ 65, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thửa đất được xác định từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai huyện C ngày 11/9/2020.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C.

T7 vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 đối với diện tích 149,9m^2 thuộc một phần thửa 149 tờ bản đồ số 65.

Công nhận cho hộ anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 149,9m^2 (CLN) , thuộc một phần thửa 149, tờ bản đồ 65, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất được xác định từ mốc M2 – M3 – M4 - M 11 – M10 – M 9 – M2 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai huyện C ngày 11/9/2020.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích được Tòa án công nhận.

Ủy ban nhân dân Huyện thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 58, tờ bản đồ số 65 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 ngày 22/5/2007 để cấp lại cho hộ anh Hà Phước T5. Thu hồi diện tích 149,9m^2 thuộc một phần thửa 209, 1317, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 149, tờ bản đồ 65) do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 22/5/2003 để cấp cho hộ anh Phạm Hoàng H1.

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất 1257, tờ bản đồ số 8, (thửa mới 178, tờ bản đồ 65), diện tích 2.856,6m^2 hiện hộ ông Phạm Văn T1 đang đứng tên giấy chứng nhận.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011.

6. Sau khi trừ diện tích thửa 58 đã công nhận cho hộ anh Hà Phước T5 và diện tích 149,9m^2 thuộc một phần thửa 149 đã công nhận cho hộ anh Phạm Hoàng H1, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi diện tích còn lại của các thửa đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 trong trường hợp anh S, chị T3 không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ cho Ngân Hàng.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/11/2019; ngày 19/11/2019; ngày 14/01/2022 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 11/9/2020).

Khi anh Phạm Hoàng S và chị Lê Thanh T3 hoàn thành việc trả nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại và làm thủ tục giải tỏa tài sản thế chấp cho ông ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và các quyền sử dụng đất số bìa U485090, cấp ngày 20/6/2002; Số B198325, cấp ngày 22/5/1993; Số T305426, cấp ngày 19/11/2001 cấp cho hộ ông Phạm Văn T1.

7. Về chi phí tố tụng:

Ngân hàng phải chịu 3.434.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản đối với yêu cầu anh T5 được chấp nhận. Do anh T5 đã chi trước nên Ngân hàng phải hoàn trả lại cho anh T5 số tiền này.

Anh H1, chị C phải chịu 5.105.000đồng và ngân hàng phải chịu 243.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản. Do anh H1 đã chi xong nên Ngân hàng trả lại cho anh H1 số tiền này.

Ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N phải chịu chi phí giám định là 654.000đồng. Do Ngân hàng đã tạm ứng và chi xong nên ông T1, bà N phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng phải chịu 300.000đồng (đối với hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.335.000đồng theo các biên lai thu số 009950 ngày 28/11/2012 và biên lai thu số 0002751 ngày 02/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ngân hàng được nhận lại 22.035.000đồng.

Anh Phạm Hoàng S, chị Lê Thanh T3 phải chịu 101.776.000đồng.

Anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C phải chịu 12.138.000đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng theo các biên lai thu số 0005875 ngày 12/3/2019 và biên lai thu số 0007640 ngày 28/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Anh H1, chị C còn phải nộp tiếp 11.538.000đồng.

Ông Phạm Văn T1 chịu án phí 300.000đồng nhưng do ông T1 trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí nên ông T1 được miễn nộp số tiền này.

Anh Hà Phước T5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh T5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đồng theo các biên lai thu số 0005874 ngày 12/3/2019; biên lai thu số 0007639 ngày 28/5/2020 và biên lai thu số 0000055 ngày 01/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 7 năm 2022 anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất 1257, tờ bản đồ số 8 (thửa mới 178, tờ bản đồ số 65), diện tích 2.856,6m^2 để anh H1 và chị C tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N, chị Phạm Ngọc H2, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N1, chị Phan Thị Kim H3 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 để trả lại tài sản nhà và đất cho hộ ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, không thỏa thuận được với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc giải quyết nội dung vụ án.

- Bị đơn: Giữ nguyên lời trình bày trước đây, thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất 1257, tờ bản đồ số 8 (thửa mới 178, tờ bản đồ số 65), diện tích 2.856,6m^2 để anh H1 và chị C tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 để trả lại tài sản nhà và đất cho hộ ông T1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T1, chị Phạm Ngọc H2, chị Phan Thị Kim H3, chị Đoàn Thị C. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị N6, anh Phạm Hoàng H1, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N1, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N, chị Phạm Ngọc H2, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N1, chị Phan Thị Kim H3, anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cấp phúc thẩm ngày 11/5/2023 ông Phạm Văn T1 chết, ngày 03/6/2023 bà Trần Thị N, Tòa án đưa những người thừa kế của ông T1, bà N tham gia tố tụng gồm: Ông Phạm Hoàng S, anh Phạm Hoàng H1, anh Phạm Văn Bé N7, chị Phạm Thị Thanh T2, chị Phạm Thị Ngọc H5 tham gia với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà N theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. UBND huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất 1257, tờ bản đồ số 8 (thửa mới 178, tờ bản đồ số 65), diện tích 2.856,6m^2 để anh H1 và chị C tiếp tục quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, anh S, anh H1, chị C, ông T1, anh Bé N7 trình bày: Thửa đất 1257 thực tế không phải của hộ ông T1 mà thửa đất này được anh H1, chị C nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn N3 (Sáu N4) vào năm 2001 với giá 4,2 lượng vàng 24Kra, lúc mua có làm giấy tay và đã giao vàng xong và vợ chồng anh H1 đã canh tác phần đất từ đó cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai ông Trần Văn N3, ông N3 thừa nhận vào năm 2001 ông N3 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh H1 khoảng 3.000m^2 và ông Phạm Văn N8 khoảng 3.000m^2 như anh H1 trình bày.

Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ thì thửa 1257 ông N3 làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T1 không phải chuyển nhượng cho anh Phạm Hoàng H1, hợp đồng có công chứng, chứng thực đúng quy định.

Theo anh H1, anh S cho rằng lý do để cho ông T1 đứng tên thửa đất này vì thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông N3, do anh H1 còn chung hộ khẩu với hộ ông T1 và anh H1 không biết chữ nên anh H1 đưa toàn bộ giấy tờ mua bán đất và nhờ anh S làm thủ tục dùm nhưng anh S cần vốn làm ăn nên đã làm thủ tục để ông T1 đứng tên, mục đích khi cần tiền thì thế chấp Ngân hàng, vay được số tiền lớn hơn.

Xét thấy, ngoài lời khai của các đương sự và lời khai của người làm chứng ông Trần Văn N3 thì anh H1, chị C không có bất cứ tài liệu nào chứng minh thửa đất 1257 là của anh H1 nhận chuyển nhượng từ ông N3. Trong khi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung trong hợp đồng thể hiện bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N không phải anh Phạm Hoàng H1.

Đồng thời thửa đất 1257 anh H1, chị C đang tranh chấp ông T1 đứng tên giấy chứng nhận thời điểm năm 2001 (lúc anh S chưa vay tiền và ông T1 chưa thế chấp giấy chứng nhận) nhưng từ năm 2001 đến năm 2011 anh H1, chị C cũng không yêu cầu ông T1 chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh H1. Khi ông T1 đem giấy chứng nhận thế chấp Ngân hàng và sau đó phát sinh tranh chấp thì anh H1 mới yêu cầu công nhận thửa đất và đòi lại giấy chứng nhận. Vì vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh H1, chị C về việc yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng thửa đất 1257 là phù hợp. Anh H1, chị C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà N, chị H5, chị T2, chị H3 và anh Bé N7: Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 để trả lại tài sản cho hộ ông T1. Nhận thấy, ông T1, bà N, chị H5, chị T2, chị H3 và anh B Năm cùng trình bày: Thửa 1257 chỉ đứng tên giùm anh H1, chị C; đối với hợp đồng thế chấp số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 giữa Ngân hàng N9 với ông T1 thì ông T1 không ký mà do ông S (con của ông T1) ký. Tất cả thửa đất thế chấp cho Ngân hàng cấp cho hộ ông T1, thành viên hộ gồm: ông T1, bà N và các con là anh H1, anh Bé N7, chị T2, anh Đ, chị H3, anh T8 nhưng hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý ký tên của tất cả các thành viên trong hộ đồng thời Ngân hàng không thẩm định phần đất để biết trên đất có nhiều người đang sinh sống và ông T1, bà N không biết gì đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân

hàng và anh S, chị T3. Mặt khác, căn nhà diện tích 115,06m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do ông T1 đứng tên là nơi duy nhất để hộ gia đình ông T1 sinh sống nhưng bị phát mãi thì không còn nơi nào khác để ở.

Các thửa đất thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của anh S vay tiền Ngân hàng cấp cho hộ ông T1, cụ thể gồm các thửa:

- Thửa 1317, 209, 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.208m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 22/5/2003.

- Thửa 1257, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.108m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 19/11/2001.

- Thửa 192, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.175m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 20/6/2002.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ông Phạm Văn T1 đứng tên, diện tích 115,06m^2 do UBND huyện C cấp ngày 12/3/2008.

Theo Công văn số 795/CAH-QLHC ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Công an huyện C, tỉnh Đồng Tháp thể hiện:

+ Thời điểm năm 2001, 2002, 2003, 2007 hộ ông T1 gồm 07 thành viên: Phạm Văn T1 (chủ hộ), Trần Thị N (vợ), Phạm Hoàng H1 (con), Văn Tấn H6 (con), Phạm Bé N7 (con), Phạm Thị Thanh T2 (con), Phạm Hải Đ (cháu).

+ Thời điểm năm 2008 hộ ông T1 gồm 09 thành viên: Phạm Văn T1 (chủ hộ), Trần Thị N (vợ), Phạm Hoàng H1 (con), Văn Tấn H6 (con), Phạm Bé N7 (con), Phạm Thị Thanh T2 (con), Phan Thị Kim H3 (dâu), Phạm Hải Đ (cháu), Phạm Minh T9 (cháu).

+ Thời điểm tháng 6/2011 hộ ông T1 gồm 08 thành viên: Phạm Văn T1 (chủ hộ), Trần Thị N (vợ), Phạm Hoàng H1 (con), Văn Tấn H6 (con), Phạm Bé N7 (con), Phan Thị Kim H3 (dâu), Phạm Hải Đ (cháu), Phạm Minh T9 (cháu).

Tại cấp sơ thẩm thì các đương sự đều xác định trong hộ ông T1 không có người tên Văn Tấn H6.

Việc, ông T1, bà N, anh H1, anh Bé N7, chị T2 kháng cáo cho rằng: Tất cả thửa đất thế chấp cho Ngân hàng cấp cho hộ ông T1 nhưng hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý ký tên của tất cả các thành viên trong hộ và ông T1, bà N không biết gì đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và anh S, chị T3 nên yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2001 để trả lại tài sản cho hộ ông T1. Nhận thấy: Về việc ký thế chấp phải đảm bảo theo các quy định:

Điều 29 Luật Đất đai quy định về Hộ gia đình sử dụng đất: "Là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất".

Điều 212 BLDS năm 2015 quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình:

"1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này".

Căn cứ các quy định trên thể hiện thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1317, 209, 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.208m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 22/5/2003; Thửa 1257, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.108m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 19/11/2001; Thửa 192, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.175m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 20/6/2002. Như vậy, hộ ông T1 thời điểm cấp các thửa đất trên gồm các thành viên: ông T1, bà N, anh H1, anh Bé N7, chị T2. Vì vậy việc ký hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất trên cần có sự đồng ý của các thành viên trong hộ ông T1.

[2.2.1] Đối với kháng cáo của ông T1: Theo kết luận giám định số 1223/KL-PC54 ngày 06/9/2013 của Phòng K Công an tỉnh Đ xác định *"Chữ ký dạng chữ viết đọc được "Trọng" trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A3, A4 và chữ ký dạng viết "Trọng" trong khung hình chữ nhật số 2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 với chữ ký, chữ viết tên "Phạm Văn T1" trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký (viết) ra".* Trong văn bản rút đơn yêu cầu giám định ngày 30/12/2019 ông T1 xác định : *"Vào ngày 19/11/2019 tôi có làm đơn yêu cầu giám định chữ ký chữ viết nộp cho Tòa án yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nay tôi thừa nhận chứ ký và chữ viết trong hợp đồng trên là do tôi ký và viết".* Vì vậy, có đủ chứng cứ chứng minh ông T1 có ký vào hợp đồng thế chấp đảm bảo khoản vay tại hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và anh S. Kháng cáo của ông T1 không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] *Đối với kháng cáo của bà N:* Bà N cũng cho rằng chữ ký Ngoàng trong hợp đồng thế chấp không phải của bà N. Theo kết luận giám định số 1223/KL-PC54 ngày 06/9/2013 của Phòng K Công an tỉnh Đ xác định: *"Chữ ký "Ngoàng" trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3 không đủ cơ sở kết luận giám định có chữ ký đứng tên "Trần Thị N" trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M4 đến M10 khác dạng và có sau so với các chữ ký cần giám định".* Căn cứ kết luận giám định không đủ cơ sở kết luận đối với chữ ký của bà N tại hợp đồng thế chấp, bà N cho rằng không ký tên vào hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của bà N có căn cứ chấp nhận một phần.

[2.2.3] Đối với kháng cáo của anh H1, anh Bé N7, chị T2: Theo Công văn số 795/CAH-QLHC ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Công an huyện C, tỉnh Đồng Tháp thể hiện anh H1, anh Bé N7, chị T2 là thành viên trong hộ thời điểm cấp giấy, theo quy định tại Điều 212 BLDS năm 2015 quy định trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình. Vì vậy, anh H1, anh Bé N7, chị T2 kháng cáo cho rằng

không có ký tên vào hợp đồng và không biết gì đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và anh S, chị T3 nên yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 để trả lại tài sản cho hộ ông T1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[2.2.4] Đối với kháng cáo của chị H5 và chị H3: Cho rằng hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý ký tên của tất cả các thành viên trong hộ và chị không biết gì đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và anh S, chị T3 nên yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 để trả lại tài sản cho hộ ông T1 là không có căn cứ, vì chị H5, chị H3 không phải là thành viên của hộ thời điểm cấp giấy. Vì vậy kháng cáo của chị H5, chị H3 không có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N, chị Phạm Ngọc H5, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, chị Phan Thị Kim H3 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 được UBND xã T chứng thực vô hiệu là có một phần căn cứ để chấp nhận.

[3] Trong quá trình thụ lý, giải quyết ở cấp phúc thẩm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà N yêu cầu giám định chữ ký ông T1, bà N trong hợp đồng thế chấp của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011. Nhưng sau đó có đơn xin rút đơn yêu cầu giám định nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút đơn yêu cầu giám định.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N, chị Phạm Ngọc H5, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, chị Phan Thị Kim H3, anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C là có một phần căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí:

Do sửa bản án dân sự nên ông Phạm Văn T1 (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1) chị Phạm Ngọc H5, chị Phan Thị Kim H3, chị Đoàn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T1 (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm: Anh Phạm Hoàng S, chị Phạm Ngọc H5, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, anh Phạm Hoàng H1), (gọi tắt là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1), chị Phạm Ngọc H5, chị Phan Thị Kim H3, chị Đoàn Thị C. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị N6 (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N6 gồm: Anh Phạm Hoàng S, chị Phạm Ngọc H5, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, anh Phạm Hoàng

H1), (gọi tắt là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N6), anh Phạm Hoàng H1, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T1 (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm: Anh Phạm Hoàng S, chị Phạm Ngọc H5, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, anh Phạm Hoàng H1), chị Phạm Ngọc H5, chị Phan Thị Kim H3, chị Đoàn Thị C Cúc.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị N6 (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N6 gồm: Anh Phạm Hoàng S, chị Phạm Ngọc H5, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, anh Phạm Hoàng H1), anh Phạm Hoàng H1, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng N9.

- Buộc anh Phạm Hoàng S, chị Lê Thanh T3 liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền 3.488.818.666 đồng, tạm tính đến ngày 29/6/2022 (trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng và lãi 2.688.818.666).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (29/6/2022) 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 theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 09111111.021/HĐTD ngày 04/7/2011 cho đến khi trả xong khoản nợ.

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 đối với diện tích đất thuộc phần sở hữu của bà Trần Thị N, anh Phạm Hoàng H1, anh Phạm Bé N7, chị Phạm Thị Thanh T2 trong phần tài sản chung của hộ ông T1 đối với các thửa đất, gồm: thửa 1317, 209, 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.208m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 22/5/2003; Thửa 1257, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.108m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 19/11/2001; Thửa 192, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.175m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 20/6/2002.

3.2 Chấp nhận yêu cầu của anh Hà Phước T5, chị Nguyễn Thị S1.

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Hà Phước T5 với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 đối với thửa 58, tờ bản đồ số 65.

- Công nhận cho hộ anh Hà Phước T5 gồm: Anh Hà Phước T5, chị Nguyễn Thị S1, chị Hà Thị Tường V, anh Hà Nguyễn L1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.777m^2 (CLN) , thuộc thửa 58, tờ bản đồ 65, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thửa đất được xác định từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai huyện C ngày 11/9/2020.

3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C.

Công nhận cho hộ anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 149,9m^2 (CLN) , thuộc một phần thửa 149, tờ bản đồ 65, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất được xác định từ mốc M2 – M3 – M4 - M 11 – M10 – M 9 – M2 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai huyện C ngày 11/9/2020.

Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích được Tòa án công nhận.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 58, tờ bản đồ số 65 cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 ngày 22/5/2007 để cấp lại cho hộ anh Hà Phước T5. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 209, 1317, 154 tờ bản đồ số 8 (Nay là thửa 149, tờ bản đồ 65) cấp cho hộ Phạm Văn T1 ngày 22/5/2003 để cấp lại cho hộ anh Phạm Hoàng H1 diện tích 149,9m^2 (CLN) , thuộc một phần thửa 149, tờ bản đồ 65, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất được xác định từ mốc M2 – M3 – M4 - M 11 – M10 – M 9 – M2 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai huyện C ngày 11/9/2020.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất 1257, tờ bản đồ số 8, (thửa mới 178, tờ bản đồ 65), diện tích 2.856,6m^2 hiện hộ ông Phạm Văn T1 đang đứng tên giấy chứng nhận.

3.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011.

3.6. Sau khi trừ diện tích thửa 58 đã công nhận cho hộ anh Hà Phước T5 và diện tích 149,9m^2 thuộc một phần thửa 149 đã công nhận cho hộ anh Phạm Hoàng H1 và diện tích đất thuộc sở hữu của các thành viên trong hộ ông T1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi diện tích còn lại của các thửa đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 021/TC-TNĐ ngày 30/6/2011 trong trường hợp anh S, chị T3 không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ cho Ngân Hàng.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/11/2019; ngày 19/11/2019; ngày 14/01/2022 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 11/9/2020).

Khi anh Phạm Hoàng S và chị Lê Thanh T3 hoàn thành việc trả nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại và làm thủ tục giải tỏa tài sản thế chấp cho ông ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N (nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà N), tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và các quyền sử dụng đất số bìa U485090, cấp ngày 20/6/2002; Số B198325, cấp ngày 22/5/1993; Số T305426, cấp ngày 19/11/2001 cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 (nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà N).

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ngân hàng N9 phải chịu 300.000đồng (đối với hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.335.000đồng theo các biên lai thu số 009950 ngày 28/11/2012 và biên lai thu số 0002751 ngày 02/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ngân hàng N9 được nhận lại 22.035.00đồng.

+ Anh Phạm Hoàng S, chị Lê Thanh T3 phải liên đới chịu 101.776.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Phạm Hoàng H1, chị Đoàn Thị C phải liên đới chịu 12.138.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng theo các biên lai thu số 0005875 ngày 12/3/2019 và biên lai thu số 0007640 ngày 28/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Anh H1, chị C còn phải nộp tiếp 11.538.000đồng.

+ Ông Phạm Văn T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Hà Phước T5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh T5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đồng theo các biên lai thu số 0005874 ngày 12/3/2019; biên lai thu số 0007639 ngày 28/5/2020 và biên lai thu số 0000055 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

- Về án phí phúc thẩm:

+ Anh Phạm Hoàng H1, chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Bé N7, bà Trần Thị N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã theo biên các lai số, 0013262, 0013264, 0013265 ngày 21/7/2022 (Đoàn Thị C nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

+ Chị Phạm Ngọc H5, chị Phan Thị Kim H3, chị Đoàn Thị C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị Phạm Ngọc H5, chị Phan Thị Kim H3, chị Đoàn Thị C tiền tạm ứng án dân sự phúc phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0013261, 0013263, ngày 21/7/2022, 0013258 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

+ Ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0013265 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

4. Về chi phí tố tụng:

Ngân hàng N9 phải chịu 3.434.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản đối với yêu cầu anh T5 được chấp nhận. Do anh T5 đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên Ngân hàng N9 phải nộp 3.434.000đồng để hoàn trả lại cho anh T5.

Anh H1, chị C phải chịu 5.105.000đồng, Ngân hàng N9 phải chịu 243.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản. Do anh H1 đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên Ngân hàng N9 phải nộp 243.000đồng để hoàn trả lại cho anh H1.

Ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị N phải chịu chi phí giám định là 654.000đồng. Do Ngân hàng N9 đã tạm ứng và đã chi xong nên ông T1, bà N phải nộp 654.000đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng N9.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND H. Châu Thành;
- CCTHADS H. Châu Thành;
- Phòng GĐKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T)

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

Huỳnh Thanh Mỹ