

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 144/2023/DS-PT
Ngày: 03-4-2023
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 ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hồng Nước

Bà Lê Thị Trúc Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Trung Quốc- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/02/2023; ngày 03/4/2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 209/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 423/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Trụ sở: Ba Đ, Thành phố H;

- ***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Hồ Quang T – Phó Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh huyện C, Đồng Tháp. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Châu Văn Đ, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

Trú tại: Ấp Phú N, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N (vợ ông Đ); (Vắng mặt)

Trú tại: Ấp Phú N, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

- 3.2. Bà Đỗ Hồng N, sinh năm 1956; (Có mặt)
- 3.3. Bà Châu Thị H, sinh năm 1973; (Có mặt)
- 3.4. Anh Châu Văn H, sinh năm 1981; (Có mặt)
- 3.5. Anh Châu Văn T, sinh năm 1983;
- 3.6. Anh Châu Văn Tr, sinh năm 1985;
- 3.7. Chị Huỳnh Tuyết S, sinh năm 1983;
- 3.8. Chị Trần Kim L, sinh năm 1992;

Cùng trú tại: Ấp Phú N, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của anh T, anh Tr, chị L là bà Đỗ Hồng N, 1956; Trú tại: ấp Phú N, xã Tân N, huyện C, Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019 và ngày 07/4/2022).

- *Người đại diện theo ủy quyền* của chị Huỳnh Tuyết S là anh Châu Văn H, sinh năm 1981; trú tại: ấp Phú N, xã Tân N, huyện C, Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2022).

- 3.9. Ủy ban nhân dân huyện C; (Xin vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Minh T- chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

4. *Người kháng cáo*: Ông Châu Văn H; bà Đỗ Hồng N; bà Châu Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Ngân hàng N - người đại diện theo ủy quyền anh Hồ Quang T trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cho ông Châu Văn Đ vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số: 09021011.049, ngày 19/8/2010 số tiền vay là 100.000.000đ, nhận tiền vay ngày 19/8/2010, hạn trả cuối cùng vào ngày 20/6/2011, mục đích vay để sản xuất và chăn nuôi với lãi suất 1,18%/tháng.

Tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số : 049/TNĐ ngày 17/8/2010 là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AP 663370, thửa số 1470, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.055m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/7/2009 cho ông Châu Văn Đ đứng tên. Hợp đồng thế chấp do ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N (vợ ông Đ) cùng ký đồng sở hữu.

Trong thời hạn vay khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán nợ vốn và lãi, Ngân hàng đã nhiều lần phối hợp với chính quyền địa phương đôn đốc, nhắc nhở ông Đ nhưng ông không thực hiện thanh toán nợ. Sau đó ông Đ, bà N đã bỏ địa phương không còn sinh sống tại nơi cư trú. Tính đến ngày khởi kiện 08/9/2017

đur nợ gốc là 100.000.000đ, lãi là 197.287.900đ, tổng cộng vốn lãi là 297.287.900đ.

Nay Ngân hàng N yêu cầu ông Đ và bà N liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 100.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2017 là 197.287.900đ, tổng cộng vốn và lãi là 297.287.900đ và tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số: 09021011.049, ngày 19/8/2010 từ ngày 09/9/2017 cho đến khi trả hết nợ. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số : 049/TNĐ ngày 17/8/2010 để thu hồi nợ nếu ông Đ và bà N không trả nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn ông Châu Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đã bỏ địa phương đi trước khi Tòa án thụ lý vụ án. Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng theo quy định. Nguyên đơn cũng đăng tin trên báo, đài tìm kiếm nhưng hết thời hạn theo quy định của pháp luật mà ông Đ, bà N vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án nêu trên và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Đỗ Hồng N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Châu Văn T, anh Châu Văn Tr và chị Trần Kim L trình bày:

Bà N là chị dâu của ông Đ, bà về chung sống với chồng tên Châu Văn X (ông X chết năm 1999). Vào năm 1977 gia đình bà đã sinh sống trên thửa số 1470, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.055m² mà ông Đ đã thế chấp vay tiền Ngân hàng từ năm 1978. Bà không biết thửa đất trên có nguồn gốc thế nào, nhưng năm 1978 thì cụ T và cụ Tr (cha mẹ chồng) cho vợ chồng bà ra ở riêng tại vị trí nhà ở hiện nay. Khi cho ở không xác định được diện tích là bao nhiêu nhưng vị trí tại căn nhà của bà và nhà của anh Châu Văn H (là con trai bà) đang ở hiện nay là diện tích của cha mẹ chồng cho từ đó đến nay, bà không có lần thêm ra.

Nay bà yêu cầu công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 178,1m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 8-9-10-11-12-7-8 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất, thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà tự nguyện trả giá trị đất 30.000đồng/m². Phần còn lại ông Đ đã thế chấp cho Ngân hàng thì bà không có ý kiến gì. Bà thay đổi không yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1470, tờ bản đồ 01, diện tích 3.055m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy cho anh Châu Văn Đ ngày 01/7/2009 và không yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp giữa anh Đ và Ngân hàng.

+ Bà Châu Thị H trình bày:

Bà là em ruột của ông Đ, thửa đất số 1470, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.055m² mà ông Đ thế chấp để vay tiền Ngân hàng là của ông bà để lại cho cha mẹ bà là cụ Châu Văn T và cụ Tống Thị Tr sử dụng. Sau khi cha mẹ bà chết thì để lại cho anh bà là ông Châu Văn T sử dụng. Năm 2003 ông T chết (ông T không có vợ con) nên để lại cho bà và anh Đ sử dụng, nhưng trong thời gian trên

bà đi làm ăn xa nên ông Đ trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2012 khi ông Đ bỏ nhà đi thì bà mới về căn nhà trên đất của cha mẹ để ở cho đến nay.

Nay bà yêu cầu công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 167,6m² (khu mô mã) gồm các mốc 1-2-3-9-8-1 và diện tích 168,4m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 4-5-6-7-12-4 thuộc một phần thửa đất số 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất, thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà không đồng ý trả giá trị đất. Phần còn lại ông Đ đã thế chấp cho Ngân hàng thì bà đồng ý để phát mãi bán trả nợ Ngân hàng. Bà thay đổi không yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1470, tờ bản đồ 01, diện tích 3.055m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đ ngày 01/7/2009 và không yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Đ và Ngân hàng.

+ Anh Châu Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Tuyết S trình bày:

Anh là cháu gọi ông Châu Văn Đ là chú ruột và là con của bà Đỗ Hồng N. Anh làm nhà ở trên một phần thửa đất số 1470, tờ bản đồ 01 khoảng mười mấy năm, không nhớ chính xác năm nào. Nguyên nhân là diện tích đất anh làm nhà trước đây là của mẹ anh là Đỗ Hồng N mua của bà nội (mẹ ông Đ) nên cho anh làm nhà ở trên đất, khi anh làm nhà thì ông Đ còn ở địa phương và không có tranh chấp gì với anh.

Nay anh yêu cầu công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 79,3m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 9-3-4-12-11-10-9 thuộc một phần thửa đất số 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C để anh được sử dụng. Anh tự nguyện trả giá trị đất là 30.000đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C.

1. Buộc ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N liên đới phải trả cho Ngân hàng N- Chi nhánh huyện C số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 08/9/2017 là 197.287.900 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 297.287.900 đồng (*hai trăm chín mươi bảy triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn chín trăm đồng*); số tiền vốn vay sẽ được tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 09021011.049, ngày 19/8/2010 từ ngày 09/9/2017 cho đến khi thi hành án xong.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C mà ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N chưa thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp.

3. Trong trường hợp ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C phải trả lại cho bên thế chấp là ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N toàn bộ bản chính giấy tờ thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 049/TNĐ ngày 17/8/2010 (*Hiện Ngân hàng đang giữ*).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Hồng N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 178,1m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 8-9-10-11-12-7-8 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu của anh Châu Văn H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 79,3m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 9-3-4-12-11-10-9 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

6. Trường hợp ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N chưa thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng mà Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C có yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp thì bà Đỗ Hồng N và anh Châu Văn H được ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Châu Thị H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 167,6m² (khu mồ mã) gồm các mốc 1-2-3-9-8-1 và diện tích 168,4m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 4-5-6-7-12-4 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N liên đới nộp 14.864.000 đồng (*mười bốn triệu tám trăm sáu mươi bốn ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.432.000 đồng (*bảy triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 12175 ngày 05/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Châu Thị H nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005773 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Châu Văn H nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005774 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Đỗ Hồng N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bà Đỗ Hồng N, bà Châu Thị H, anh Châu Văn H liên đới nộp 2.271.000 đồng (*hai triệu hai trăm bảy mươi một ngàn đồng*) đã chi xong.

Ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*).

10. Về chi phí tố tụng khác: Ngân hàng N- Chi nhánh huyện C nộp toàn bộ chi phí đăng tin trên báo đài tìm kiếm đối với ông Đ, bà N là 3.193.500 đồng (*ba triệu một trăm chín mươi ba ngàn năm trăm đồng*) đã nộp xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2022 anh Châu Văn H, bà Châu Thị H, bà Đỗ Hồng N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, anh H, chị H, bà N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

- Ngày 12/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát huyện C có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án huyện C theo hướng sửa bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Đ và Ngân hàng; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N, anh H, công nhận cho bà N được sử dụng căn nhà và diện tích đất 178,1m², công nhận sự tự nguyện trả giá trị của bà N 30.000đ/m²; công nhận cho anh H được sử dụng căn nhà và diện tích đất 79,3m², anh H có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông Đ theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Châu Văn H, bà Châu Thị H, bà Đỗ Hồng N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Phiên tòa ngày 16/02/2023 Viện kiểm sát vẫn giữ kháng nghị; phiên tòa ngày 03/4/2023 Viện kiểm sát xin rút toàn bộ kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 12/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện C.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh H, bà H; bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với Quyết định

kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS ngày 12/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện C.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà N, anh H, bà H, Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với yêu cầu của Ngân hàng N, chi nhánh huyện C (gọi tắt Ngân hàng) yêu cầu ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 100.000.000đ và tiền lãi theo hợp đồng tính đến ngày 08/9/2017 là 197.287.900đ, tổng cộng vốn và lãi là 297.287.900đ và tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 09021011.049, ngày 19/8/2010 từ ngày 09/9/2017 cho đến khi trả hết nợ là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 049/TNĐ ngày 17/8/2010 để thu hồi nợ nếu ông Châu Văn Đ, bà Nguyễn Thị N không trả nợ cho Ngân hàng, xét thấy:

Căn cứ Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định:

“2. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước”.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 049/TNĐ, ngày 17/8/2010 giữa ông Châu Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng đảm bảo đúng quy định của pháp luật, tuân thủ các quy định tại Điều 317, Điều 318 và Điều 319 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ quy định trên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 049/TNĐ, ngày 17/8/2010 để thu hồi nợ nếu ông Châu Văn Đ, bà Nguyễn Thị N không trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với án lệ số 11/2017/AL, ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

[2] Xét yêu cầu của bà N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 178,1m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 8-9-10-11-12-7-8 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất, bà tự nguyện trả giá trị đất 30.000đồng/m² và anh H là con bà N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 79,3m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 9-3-4-12-11-10-9 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất, anh yêu cầu được ưu tiên nhận chuyển nhượng khi quyền sử dụng đất của ông Đ bị xử lý để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà N, anh H, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất đang làm nhà để ở là thuộc quyền sở hữu sử dụng của mình. Tại phiên tòa bà N, anh H có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất đối với diện tích đất đang sử dụng làm nhà để ở, nên án sơ thẩm xác định khi xử lý tài sản thế chấp thì cần ưu tiên cho bà N, anh H được

nhận chuyển nhượng diện tích đang sử dụng thực tế và tài sản trên đất phù hợp với án lệ số 11/2017/AL, ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Nội dung Án lệ số 11/2017/AL quy định như sau:

Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[3] Xét yêu cầu của bà H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 167,6m² gồm các mốc 1-2-3-9-8-1 và diện tích 168,4m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 4-5-6-7-12-4 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất, bà không đồng ý trả giá trị đất.

Xét thấy: Căn nhà mà bà H đang sử dụng là của ông Đ sau khi ông bỏ địa phương đi làm ăn, năm 2012 bà về ở trong căn nhà này. Bà H cho rằng căn nhà của ông Đ là của cha mẹ bà để lại. Tuy nhiên, ông Đ là người sử dụng đất hợp pháp và đã ở trong căn nhà mà bà H về ở hiện nay, từ thời điểm ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng, bà cũng thừa nhận quyền sử dụng thửa đất số 1470 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của bà N, anh H, bà H là không có căn cứ, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà N, anh H, chị H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng do bà N là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm cho bà.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà N, anh H, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4; Điều 91; Điều 95 Luật tổ chức Tán dụng; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Châu Văn H, bà Châu Thị H, bà Đỗ Hồng N.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 33/2022/DSST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Chấp nhận việc rút kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS ngày 12/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS ngày 12/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C.

Buộc ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N liên đới phải trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C số tiền vốn vay là 100.000.000đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 08/9/2017 là 197.287.900 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 297.287.900 đồng (*hai trăm chín mươi bảy triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn chín trăm đồng*); số tiền vốn vay sẽ được tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng số: 09021011.049, ngày 19/8/2010 kể từ ngày 09/9/2017 cho đến khi thi hành án xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C mà ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N chưa thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp.

Trong trường hợp ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C phải trả lại cho bên thế chấp là ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N toàn bộ bản chính giấy tờ thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 049/TNĐ ngày 17/8/2010 (*Hiện Ngân hàng đang giữ*).

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Hồng N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 178,1m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 8-9-10-11-12-7-8 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu của anh Châu Văn H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 79,3m² gắn liền với căn

nhà gồm các mốc 9-3-4-12-11-10-9 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

7. Trường hợp ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N chưa thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng mà Ngân N - Chi nhánh huyện C có yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp thì bà Đỗ Hồng N và anh Châu Văn H được ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng.

8. Không chấp nhận yêu cầu của bà Châu Thị H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 167,6m² (khu mô mã) gồm các mốc 1-2-3-9-8-1 và diện tích 168,4m² gắn liền với căn nhà gồm các mốc 4-5-6-7-12-4 thuộc một phần thửa 1470, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị N liên đới nộp 14.864.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N, Chi nhánh huyện C tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.432.000đồng (*bảy triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 12175 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Châu Thị H nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005773 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Châu Văn H nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005774 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Đỗ Hồng N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

10. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bà Đỗ Hồng N, bà Châu Thị H, anh Châu Văn H liên đới nộp 2.271.000đồng (*hai triệu hai trăm bảy mươi một ngàn đồng*) đã chi xong.

Ông Châu Văn Đ, bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng N, Chi nhánh huyện C số tiền 200.000đồng (*hai trăm ngàn đồng*).

11. Về chi phí tố tụng khác: Ngân hàng N- Chi nhánh huyện C nộp toàn bộ chi phí đăng tin trên báo đài tìm kiếm đối với ông Đ, bà N là 3.193.500đồng (*ba triệu một trăm chín mươi ba ngàn năm trăm đồng*) đã nộp xong.

12. Án phí phúc thẩm:

Miễn tiền án phí cho bà Đỗ Hồng N.

Anh Châu Văn H, bà Châu Thị H mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số

0009244; biên lai thu số 0009243, ngày 13/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (anh H, bà H đã nộp xong).

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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- TAND huyện C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội