

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 78/2021/DS-PT

Ngày: 27-9-2021

*V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hợp đồng vay tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nghiệp, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2021/DS-PT ngày 12 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị L; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Văn T; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27-3-2017). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C, Luật sư của Văn phòng Luật sư B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Ngô Văn C1; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Văn Q, Luật sư của Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Ngô Văn T; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(có mặt)
2. Bà Trần Thị T1; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
3. Bà Ngô Thị G; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
4. Bà Ngô Thị Ngọc T2; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
5. Ông Ngô Tấn T3; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
6. Bà Ngô Thị L1; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
7. Ông Ngô Văn H; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
8. Bà Ngô Thị N; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
9. Ông Phan Văn S; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
10. Ông Ngô Văn T4; địa chỉ cư trú: Số A, Đường B, phường P, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
11. Bà Đồng Thị L2; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
12. Ông Ngô Văn T5; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(có mặt)
13. Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
14. Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở chính: Số X, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N: Ông Nguyễn Hữu M;
Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh T, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ làm việc: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Theo Văn bản ủy quyền số 65A/GUQ ngày 10-8-2020). (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông Bùi Hoàng M1; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)
2. Ông Phạm Văn H1; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21-3-2005 và ngày 10-8-2005 của nguyên đơn bà Đoàn Thị L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày:

Vào đầu năm 1987, bà L có cổ đất cho ông C1 02 công tầm cây; đến cuối năm 1987, bà L cổ cho ông C1 thêm 02 công tầm cây nữa, thời gian cổ là 04 năm, với giá là 600kg lúa/01 công, thỏa thuận hết 04 năm bà L có lúa thì chuộc lại đất, nếu không có lúa thì ông C1 tiếp tục làm đến khi nào bà L có lúa thì chuộc lại, hai bên không phải thỏa thuận lại. Việc cổ đất chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ; thời điểm cổ đất, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16-3-1995, bà L chuyển nhượng cho ông C1 02 công đất đã có vào đầu năm 1987, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400kg lúa/01 công tầm cây, trước đây ông C1 đã trả lúa cổ đất tổng cộng 1.200kg lúa/02 công nên ông chỉ trả thêm cho bà L 1.600kg lúa là đủ số lúa chuyển nhượng; đồng thời cùng ngày 16-3-1995, bà L và ông C1 cùng thực hiện việc giao đất, giao lúa và làm giấy chuyển nhượng là “*ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT*” cuối tờ nhượng đất ghi “*Hòa Bạch ngày 16-3-95*” viết bằng mực màu xanh, đơn nhượng đất do phía ông C1 viết (không biết người nào viết), còn chữ ký là do bà L ký tên cùng với ông C1. Sau đó (không nhớ ngày, tháng, năm nào), ông C1 nói với gia đình bà L là đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất xong. Phần 02 công đất này không có tranh chấp.

Đối với 02 công tầm cây (đất lúa) bà L cổ cho ông C1 vào cuối năm 1987 thì không có chuyển nhượng. Khi đến hạn chuộc đất, bà L chưa có lúa chuộc nên ông C1 tiếp tục làm. Đến năm 1998, bà L đến gặp ông C1 xin chuộc lại 02 công đất này nhưng ông C1 nói cho chuộc lại với giá 01 lượng vàng 24K/01 công, bà L không đồng ý. Đến ngày 18-01-2001, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.150m², tờ bản đồ số 10, thửa 103, đất tọa lạc ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ bà Đoàn Thị L đứng tên. Trong diện tích 9.150m² này không có 02 công đất đã chuyển nhượng mà chỉ có 02 công đất cổ cho ông C1. Sau đó, bà L thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh T, tỉnh Sóc Trăng vay tiền cho đến nay. Cùng năm 2001, bà L đến gặp ông C1 để chuộc lại đất nhưng ông C1 nói là bà đã chuyển nhượng 02 công đất này cho ông rồi, có giấy tờ chuyển nhượng và chỉ cho bà chuộc lại với giá 02 lượng vàng 24K/02 công nên bà L không đồng ý. Phần đất lúc cổ là đất trồng lúa, sau này khi người dân ở địa phương bắt đầu nuôi tôm thì ông C1 đã mướn xe ủi đất, cải tạo thành đất ao nuôi tôm; khi ông C1 ủi đất thì ông T (con bà L) có gặp ông C nói là đất trồng lúa, không đồng ý cho ông C1 ủi đất nuôi tôm, ông C1 không nói gì, ông T nghĩ đất mình đang cò chưa chuộc lại thì ông C1 có quyền sử dụng đất theo ý muốn nên không ngăn cản nữa, bà L cũng không có ý kiến gì và cũng không có

yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết việc ông C1 tự ý mượn xe cuốc cải tạo đất. Hiện nay ông C vẫn đang nuôi tôm trên phần đất tranh chấp này.

Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C1 cho bà chuộc lại 02 công đất có nêu trên, theo đo đạc thực tế 2.661,3m², với giá 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình).

Bà L không đồng ý yêu cầu phản tố của ông C1, về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp theo số đo thực tế 2.661,3m², thuộc thửa số 103 và cũng không đồng ý với yêu cầu của ông C1 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N với bà đối với phần đất tranh chấp 2.661,3m², thuộc thửa 103 mà bà đã thế chấp cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L và ông T trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 70.600.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18-12-2020) là 225.164.998 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì bà L và ông T đồng ý. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì chỉ đồng ý phát mãi thửa 103, diện tích 9.150m², tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001, không đồng ý phát mãi 02 thửa 877 và thửa 472, tổng diện tích 8.350m², tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26-9-1993.

Theo đơn phản tố và yêu cầu độc lập ngày 24-6-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn C1 trình bày:

Năm 1987, bà L chuyển nhượng cho ông 02 công đất lúa, với giá 700kg lúa/công, khi chuyển nhượng thì bà L chưa được cấp quyền sử dụng đất, bà L có viết một tờ giấy tay ngày 10-02-1987, ông đã nộp giấy này cho cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 05-5-1994, ông được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 công đất đã chuyển nhượng nêu trên nhập vào thửa 102 của ông với tổng diện tích được cấp là 7.960m². Phần đất này không có tranh chấp. Còn tờ “ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT” cuối tờ đơn có ghi “Hòa bạch ngày 10-2-87” là do bà L làm đem lại cho ông ký vào cùng thời điểm năm 1995, do ông đã được cấp quyền sử dụng 02 công đất chuyển nhượng của bà L nhập vào thửa đất số 102 của ông nên bà L viết lại và ký lại tờ giấy này cho ông để làm bằng chứng, ghi lại ngày nhượng đất trước đây là ngày 10-2-87, để tránh xảy ra tranh chấp về sau.

Đến ngày 20-11-1992, bà L làm 01 giấy tay ghi “TỜ NHƯỢNG ĐẤT” nhưng thực tế là cô cho ông 01 công đất lúa, thỏa thuận giá cố 800 kg lúa, thời hạn cố đất là 05 năm (tính từ năm 1993 đến năm 1997), nếu đến thời hạn năm 1997 mà bà L không có lúa chuộc đất thì ông tiếp tục canh tác cho đến khi nào bà có lúa thì chuộc lại. Đến năm 1995, bà L thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho ông 01 công đất có nêu trên và chuyển nhượng thêm 01 công đất nữa, với giá 1.400kg lúa/01 công, tổng cộng là 2.800 kg/02 công đất, ông trả thêm cho bà L

2.000kg lúa, hai bên có làm “*ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT*” cuối tờ nhượng đất ghi “*Hòa Bạch ngày 16-3-95*” viết bằng mực màu xanh, đơn nhượng đất do phía bà L viết (không biết người nào viết) còn chữ ký là do bà L ký tên cùng với ông (có xác nhận của chính quyền ấp, xã), khi đi đến xã xác nhận có vợ ông là bà Đồng Thị L2 cùng đi với bà L. Khi chuyển nhượng đất này, bà L chưa được cấp quyền sử dụng đất, bà L nói với ông khi nào bà đi đăng ký thì cho ông hay để ông cùng đăng ký quyền sử dụng đất 02 công đất này luôn, nên từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, bà L đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký luôn 02 công đất đã chuyển nhượng cho ông vào thửa 103 do bà L đứng tên, ông không hay biết.

Phần đất tranh chấp khi bà L giao đất cho ông canh tác vào năm 1995 là đất trồng lúa. Đến năm 1999, chính quyền địa phương ở xã đồng ý cho dân cải tạo đất lúa nuôi tôm sú nên ông có mướn nhân công đào đất chiều sâu 03 tấc hết để nuôi tôm. Đến cuối năm 2000, Nhà nước mức kênh thủy lợi nên ông thuê máy cuốc đất cải tạo chiều sâu thêm 03 tấc nữa và hàng năm tiếp tục mướn máy cải tạo lại đất nuôi tôm cho đến nay. Khi ông cải tạo đất thì chính quyền địa phương không có ngăn cấm, bà L cũng như gia đình bà biết nhưng không có ngăn cản gì. Đến năm 2001, ông T (con bà L) đến gặp ông xin chuộc lại 02 công đất đã chuyển nhượng cho ông vào năm 1995, nhưng ông không đồng ý, từ đó xảy ra tranh chấp. Nay bà L yêu cầu ông cho chuộc lại 02 công đất đang tranh chấp với giá 1.200kg lúa (loại lúa trung bình) là ông không đồng ý. Về diện tích phần đất tranh chấp ông thống nhất theo đo đạc thực tế là 2.661,3m², thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đồng thời, ông có yêu cầu phản tố đối với bà L là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo “*ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT*” được xác lập ngày 16-3-1995 giữa ông với bà L, diện tích thực tế 2.661,3m², thuộc thửa số 103 nêu trên và yêu cầu độc lập đối với Ngân hàng N là yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với bà L đối với diện tích đất đang tranh chấp mà bà L đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 26-9-2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Vào ngày 05-12-2001, ngày 25-6-2003 và ngày 27-5-2010, bà L và ông T có ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N tại Chi nhánh T, Sóc Trăng. Từ khi vay đến nay, bà L và ông T đã trả 02 phần nợ gốc vay ngày 05-12-2001, ngày 25-6-2003 với số tiền 68.900.000 đồng, trả tiền lãi 9.986.700 đồng. Tính đến nay, bà L và ông T đã quá hạn trả nợ và vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD ngày 05-12-2001, số tiền vay 18.000.000 đồng, mục đích vay cải tạo vuông tôm, lãi suất trong hạn 13,2%/năm, lãi suất quá hạn 19,8%/năm; hạn trả ngày 07-07-2006. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L và ông T đã trả tiền lãi trong hạn (từ ngày 04-3-2002 đến ngày 16-4-2004) là 4.911.700 đồng; trả tiền gốc tổng cộng là

17.950.000 đồng (trong đó vào ngày 25-6-2003 trả 7.200.000 đồng và đến ngày 31-5-2010 trả 10.750.000 đồng). Dư nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18-12-2020 tổng cộng là 11.824.173 đồng (trong đó nợ gốc 50.000 đồng, lãi trong hạn và quá hạn 11.774.173 đồng).

Hợp đồng tín dụng số 2248D/HĐTD ký ngày 25-6-2003, số tiền vay 51.000.000 đồng, mục đích vay nuôi tôm, lãi suất trong hạn 12%/năm, lãi suất quá hạn 18%/năm; hạn trả ngày 20-6-2004, cụ thể: Theo phụ lục hợp đồng số 2248D/HĐTD ngày 25-6-2003 vay 33.000.000 đồng, ngày 11-12-2003 vay 12.000.000 đồng, ngày 08-6-2004 vay 6.000.000 đồng cùng thời hạn trả đến ngày 20-6-2004. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L và ông T đã trả tiền lãi trong hạn (từ ngày 09-12-2003 đến ngày 08-01-2004) là 5.075.000 đồng; đến ngày 09-10-2006 gia hạn nợ gốc 51.000.000 đồng đến ngày 31-12-2008. Đến ngày 31-5-2010 trả tiền gốc 50.950.000 đồng. Dư nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18-12-2020 tổng cộng là 55.175.375 đồng (trong đó nợ gốc 50.000 đồng, lãi trong hạn 36.648.250 đồng, lãi quá hạn 18.477.125 đồng).

Hợp đồng tín dụng số 17.009 ngày 27-5-2010, số tiền vay 70.500.000 đồng, mục đích vay cải tạo vuông tôm, nuôi tôm và sản xuất lúa, lãi suất trong hạn 18%/năm, lãi suất quá hạn 23,4%/năm; hạn trả ngày 19-3-2012; chưa trả tiền gốc và lãi. Dư nợ đến ngày xét xử sơ thẩm 18-12-2020 gồm tiền gốc 70.500.000 đồng, lãi trong hạn 124.467.750 đồng, lãi quá hạn 33.797.700 đồng.

Như vậy, đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18-12-2020) tổng nợ của 03 hợp đồng nêu trên là 295.764.998 đồng (trong đó nợ gốc 70.600.000 đồng và lãi 225.764.998 đồng).

Về tài sản thế chấp: Theo các Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30-11-2001, Hợp đồng số 2248DTC ngày 25-6-2003, Hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27-5-2010 thì bà L và ông T thế chấp 03 thửa đất, gồm thửa số 877 diện tích 4.050m², thửa số 472 diện tích 4.300m², tổng diện tích 8.350m², tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26-9-1993 cho bà L và thửa số 103, diện tích 9.150m², tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà L.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L và ông T thanh toán cho Ngân hàng gồm nợ gốc 70.600.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18-12-2020) 225.764.998 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà L và ông T không trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C1, về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất tranh chấp thì Ngân hàng không đồng ý, vì khi thế chấp đất cho Ngân hàng thì bà L và ông T thế chấp toàn bộ 03 thửa đất chứ không có nói là có đất của ông C1; khi thế chấp Ngân hàng có xuống địa phương khảo sát từ ban nhân dân ấp, hộ vay cung cấp thông tin và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 08-10-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T5 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông C1, không có ý kiến khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 18-12-2020, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1, khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27; Điều 48; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn C1 cho bà chuộc lại 02 công đất cổ vào cuối năm 1987, diện tích thực tế 2.661,3m², tại thửa 103, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, sổ vào sổ 00261, do UBND huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận lúc cổ ban đầu là 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn C1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn nhượng đất được xác lập ngày 16-3-1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C1, diện tích thực tế 2.661,3m², thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, sổ vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, có số đo tứ cạnh như sau (Đính kèm sơ đồ vị trí thửa đất):

- Hướng Đông giáp với đất ông Ngô Văn D, có số đo 37,60m.
- Hướng Tây giáp với đất ông Lê Văn N2, có số đo 40,30m.
- Hướng Nam giáp với đất bà Đoàn Thị L (ông Ngô Văn T) sử dụng, có số đo 68,10m.

- Hướng Bắc giáp với đất ông Ngô Văn C1, có số đo 68,60m.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 để sang tên cho ông Ngô Văn C1 theo quy định của pháp luật khi ông Ngô Văn C1 có đơn yêu cầu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Ngô Văn C1 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh T, Sóc Trăng. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 diện tích 2.661,3m² tại thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N đối với yêu cầu trả tiền vốn vay và tiền lãi. Buộc bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng N - Chi nhánh T, Sóc Trăng tổng số tiền 295.764.998 đồng (trong đó, số tiền gốc là 70.600.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 là 225.164.998 đồng).

5. Kể từ ngày 19-12-2020 (tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm), bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T còn phải tiếp tục liên đới chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD, ký ngày 05-12-2001; Hợp đồng tín dụng số 2248/HĐTD ký ngày 25-6-2003 và Hợp đồng tín dụng số 17.009, ký ngày 27-5-2010 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

6. Về xử lý tài sản thế chấp:

6.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Trong trường hợp bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng, thì Ngân hàng N - Chi nhánh T, Sóc Trăng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp và bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T2, bà Trần Thị T1, ông Ngô Tấn T3, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn T4 và ông Phan Văn S có nghĩa vụ liên đới giao tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30-11-2001, hợp đồng số 2248DTC ngày 25-6-2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27-5-2010 là 03 thửa đất, gồm thửa đất số 877 diện tích 4.050m² và vật kiến trúc xây dựng trên đất (nhà ở không kiên cố), thửa 472 diện tích 4.300m², tổng diện tích 02 thửa nêu trên là 8.350m², tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021, do UBND huyện M cấp ngày 26-9-1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261, do UBND huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên với diện tích còn lại được cấp theo quyền sử dụng đất là 6.488,7m² (sau khi

trừ phần đất 2.661,3m² đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 trên tổng diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất 9.150m²).

6.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với phần đất đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 diện tích 2.661,3m² tại thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31-12-2020, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà L không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo của bà L; ông C1 không rút đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập; người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N không rút đơn yêu cầu độc lập; đồng thời các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L cho rằng cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa chuẩn xác, chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ. Bà L chỉ sang cho ông C1 có 02 công, còn 02 công đang tranh chấp hiện nay bà L chỉ có chứ không có sang, 02 công đất mà ông C1 được cấp giấy chứng nhận vào ngày 05-5-1994 là ông C1 kê khai đăng ký trước khi bà L chuyển nhượng vào ngày 16-3-1995. Lời khai của ông C1, của những người làm chứng như ông H1, ông M1 trước sau không thống nhất và mâu thuẫn với nhau, không có giá trị chứng minh. Có đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp hiện nay, bà L chỉ có chứ không có chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông C1 và những người liên quan trả lại 02 công đất cổ cho bà L và buộc bà L trả lại cho ông C1 lúa cổ đất là 1.200kg, loại lúa trung bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C1 cho rằng cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng, kháng cáo của bà L là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà L là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T1, Ngô Thị G, Ngô Thị Ngọc T2, Ngô Tấn T2, Ngô Thị L1, Ngô Văn H, Ngô Thị N, Phan Văn S, Ngô Văn T4, Đồng Thị L2, Nguyễn Thị N1 và người làm chứng Bùi Hoàng M1, Phạm Văn H1: Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, trong đó những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì không có kháng cáo nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án: Cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng N - Chi nhánh T, Sóc Trăng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác. Bởi lẽ, Chi nhánh T là đơn vị phụ thuộc của Ngân hàng N, không phải là pháp nhân, các giao dịch dân sự do Chi nhánh T xác lập, thực hiện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của Ngân hàng N nên trong vụ án này người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải là Ngân hàng N. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại cho đúng và rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

[3] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị L đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[4] Xét kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[5] Về 02 công đất tằm cây đang tranh chấp: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 26-02-2020 (BL 412) thì thuộc 01 phần của thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận hướng Đông giáp với đất ông Ngô Văn D có số đo 37,60m; hướng Tây giáp với đất ông Lê Văn N2 có số đo 40,30m; hướng Nam giáp với đất bà Đoàn Thị L (ông Ngô Văn T) sử dụng có số đo 68,10m và hướng Bắc giáp với đất ông Ngô Văn C1 có số đo 68,60m; diện tích thực tế là 2.661.3m², mục đích sử dụng: Mùa. Phần đất này Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248 ngày 18-01-2001 cho hộ bà L, hiện nay ông C1 và ông T5 đang quản lý, sử dụng. Các đương sự đều thống nhất nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[6] Bà L cho rằng phần đất tranh chấp là bà cầm cố cho ông C1 vào cuối năm 1987 chứ không có chuyển nhượng. Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp,...”*, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời trình bày ra thì bà L cũng như người

đại diện hợp pháp của bà không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh phần đất đang tranh chấp với ông C1 là bà chỉ cầm cố chứ không phải chuyển nhượng. Đối với ông C1, ông phản tố cho rằng phần đất tranh chấp là ông chuyển nhượng của bà L vào ngày 16-3-1995 chứ không phải cầm cố. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C1 có cung cấp cho Tòa án “*ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT*” cuối tờ nhượng đất ghi “*Hòa Bạch ngày 16-3-95*” (BL 18) viết bằng mực màu xanh, người nhượng đất bà Đoàn Thị L, người nhận đất ông Ngô Văn C1 ký tên, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp D lúc bấy giờ là ông Phạm Văn H1 và Ủy ban nhân dân xã H do ông Bùi Hoàng M1 ký. Bà L cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà đều thừa nhận chữ ký trong đơn nhượng đất lập ngày 16-3-1995 là của bà; tại biên bản xác minh ngày 26-02-2019 của Tòa án (BL 185-186), ông H1 trình bày là có xác nhận vào đơn nhượng đất ngày 16-3-1995 về việc bà L chuyển nhượng 02 công đất cho ông C1, còn vị trí đất ở thửa nào thì ông không nhớ; tại biên bản xác minh ngày 26-02-2019 của Tòa án (BL 183-184), ông M1 trình bày là cũng có xác nhận vào đơn nhượng đất ngày 16-3-1995 do ông C1 đem đến, thời điểm này nhà bà L khó khăn, giá đất rẻ nên bà L có chuyển nhượng 02 công đất cho ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng thừa nhận giữa gia đình ông với ông H1, ông M1 từ trước đến nay không có mâu thuẫn hay tranh chấp gì nên lời khai của 02 người này là khách quan.

[7] Đối với đơn nhượng đất lập ngày 16-3-1995 nêu trên, bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà cho rằng nội dung là chuyển nhượng 02 công đất mà bà đã cố cho ông C1 vào đầu năm 1987 và ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 102, giáp ranh với phần đất đang tranh chấp hiện nay. Lời trình bày này là không phù hợp về mặt thời gian; nếu như năm 1995 mới chuyển nhượng thì ông C1 không thể nào đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 1994 được; ông T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L cho rằng ông C1 tự kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi hai bên lập tờ nhượng đất ngày 16-3-1995 là không có cơ sở, bởi lẽ hiện nay hồ sơ cấp giấy cho ông C1 đã bị thất lạc, không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc này; mặt khác, trong đơn khởi kiện ngày 21-3-2005 và ngày 10-8-2005 (BL 08-09), bà L cũng thừa nhận: “*Trước đây vào đầu năm 1987 tôi có sang nhượng cho ông C1 02 công đất tầm lớn..., và tách ra 2 công đất khỏi phần diện tích đất của tôi giao cho ông c1 làm giấy chứng nhận QSD đất*”. Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định 02 công đất tranh chấp hiện nay là 01 phần của thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, do bà L đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248 Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18-01-2001, bà đã chuyển nhượng cho ông C1 vào ngày 16-3-1995 với giá tổng cộng là 2.800kg lúa (loại lúa trung bình) chứ không phải cố vào cuối năm 1987 như bà và ông T trình bày.

[8] Thực tế cho thấy bên nhận chuyển nhượng là ông C1 đã nhận đất và thanh toán đủ lúa cho bà L, các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực tại thời điểm thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật

Dân sự năm 2015 thì “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” và khoản 2 Điều 129 Bộ luật này cũng quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là phù hợp với thực tế chuyển nhượng và sử dụng đất giữa các bên tranh chấp.

[9] Đồng thời, phần đất tranh chấp bà L và ông T đã thế chấp cho Ngân hàng N tại Chi nhánh T, Sóc Trăng để bảo đảm cho khoản nợ vay theo các Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD ngày 05-12-2001, số 2248D/HĐTD ngày 25-6-2003 và số 17.009 ngày 27-5-2010. Tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp Ngân hàng không thẩm định ai là người đang quản lý, sử dụng khi nhận tài sản thế chấp từ bà L, ông T là có lỗi nên Hợp đồng thế chấp tài sản số 17.009/HĐTC ngày 27-5-2010 bị vô hiệu đối với phần liên quan đến phần đất tranh chấp (2.661,3m²). Cấp sơ thẩm khi giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng N đã chấp nhận yêu cầu của ông C1, tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với bà L, ông T và không chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất tranh chấp 2.661,3m² tại thửa số 103 là đúng quy định của pháp luật.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[11] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bà L là không có căn cứ chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C1, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: 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 quy định: “*Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm*” và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này cũng quy định những trường hợp được miễn nộp tiền án phí trong đó có đối tượng là người cao tuổi. Như vậy, bà L là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận và bà là người cao tuổi, có yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn C1 cho bà chuộc lại 02 (hai) công đất cổ vào cuối năm 1987, diện tích thực tế 2.661,3m², tại thửa số 103, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, sổ vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18 tháng 01 năm 2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với giá 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn C1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn nhượng đất được lập ngày 16 tháng 3 năm 1995 giữa bà Đoàn Thị L với ông Ngô Văn C1, diện tích thực tế 2.661,3m², mục đích sử dụng: Mùa, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, sổ vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18 tháng 01 năm 2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với đất ông Ngô Văn D, có số đo 37,60m.
- Hướng Tây: Giáp với đất ông Lê Văn N2, có số đo 40,30m.
- Hướng Nam: Giáp với đất bà Đoàn Thị L (ông Ngô Văn T) sử dụng, có số đo 68,10m.
- Hướng Bắc: Giáp với đất ông Ngô Văn C1, có số đo 68,60m.

(Đính kèm sơ đồ vị trí thửa đất)

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, sổ vào sổ 00261, cấp ngày 18 tháng 01 năm 2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 để sang tên cho ông Ngô Văn C1 theo quy định của pháp luật khi ông Ngô Văn C1 có đơn yêu cầu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Văn C1 đối với Ngân hàng N. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất đã công nhận bà Đoàn Thị L chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 diện tích 2.661,3m², thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

R 712248, số vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18 tháng 01 tháng 2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N đối với yêu cầu trả tiền vốn vay và tiền lãi. Buộc bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N (tại Chi nhánh T, Sóc Trăng), tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18 tháng 12 năm 2020) bao gồm tiền gốc 70.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn 225.164.998 đồng, tổng cộng là 295.764.998 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19 tháng 12 năm 2020), bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T còn phải tiếp tục liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD ngày 05 tháng 12 năm 2001, Hợp đồng tín dụng số 2248D/HĐTD ngày 25 tháng 6 năm 2003 và Hợp đồng tín dụng số 17.009 ngày 27 tháng 5 năm 2010 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

5. Về xử lý tài sản thế chấp:

Chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng N: Trong trường hợp bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp và bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T2, bà Trần Thị T1, ông Ngô Tấn T3, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn T4 và ông Phan Văn S có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30 tháng 11 năm 2001, Hợp đồng số 2248DTC ngày 25 tháng 6 năm 2003 và Hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27 tháng 5 năm 2010 là 03 thửa đất, gồm thửa đất số 877 diện tích 4.050m² và vật kiến trúc xây dựng trên đất (nhà ở không kiên cố), thửa số 472 diện tích 4.300m², tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26 tháng 9 năm 1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và thửa số 103, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18 tháng 01 năm 2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, với diện tích còn lại là 6.488,7m² (sau khi trừ phần đất 2.661,3m² đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Cường) trên tổng diện tích được cấp 9.150m².

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng N đối với phần đất đã công nhận bà Đoàn Thị L chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1, diện tích 2.661,3m² thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18 tháng 01 năm 2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1: Bà Đoàn Thị L phải chịu là 2.539.300 đồng (Hai triệu năm trăm ba mươi chín nghìn ba trăm đồng) và bà đã nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng N: Bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T phải liên đới chịu 850.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng); Ngân hàng N đã nộp tạm ứng trước nên bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 850.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Thị L được miễn và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008644 ngày 22 tháng 8 năm 2005 của Thi hành án dân sự huyện M (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện M).

Ông Ngô Văn T phải chịu là 7.394.124 đồng (Bảy triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn một trăm hai mươi bốn đồng).

Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.126.000 đồng (Bảy triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu số 0000004 ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M và như vậy, Ngân hàng N được hoàn lại số tiền chênh lệch là 6.826.000 đồng (Sáu triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị L được miễn.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm