

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 230/2024/DS-GĐT

Ngày: 22/8/2024

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân;

Bà Phạm Thị Duyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn A, sinh năm 1932; địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.2. Bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1953;

1.3. Bà Trần Thị Thu L (Trần Thị Thu V), sinh năm 1958;

1.4. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.5. Bà Trần Thị Hoàng T, sinh năm 1974; địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.6. Bà Hứa Thị Á, sinh năm 1932 (chết ngày 14/6/2018), địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Hứa Thị Á:

1.6.1 Ông Trần Văn Á, sinh năm 1932;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.6.2. Bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1953;

1.6.3. Bà Trần Thị Thu L (Trần Thị Thu V), sinh năm 1958.

1.6.4. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.6.5. Bà Trần Thị Hoàng T, sinh năm 1974; địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.6.6. Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1.6.7. Ông Trần Hiền S, sinh năm 1965; địa chỉ 16804 SE D, Portland oregon, USA (Hoa Kỳ).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1961; địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Bà Trần Thu C, sinh năm 1963, địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh;

3.3. Văn phòng C1, địa chỉ: Số B, L, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

4.1. Ngân hàng TMCP N2; địa chỉ liên lạc: Số B, đường L, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

4.2. Ông Trần Thiên P, sinh năm 1997;

4.3. Ông Trần Phong N, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn Á, bà Hứa Thị Á (chết năm 2018), bà Trần Thị Hoàng T, bà Trần Thị Thu L, bà Trần Thị Thu L (tức Trần Thị Thu V, sinh năm 1958), bà Trần Thị Thu H (các nguyên đơn) trình bày như sau:

Ông Trần Văn Á và bà Hứa Thị Á có tài sản chung là thửa đất số 514, diện tích 28.660m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/01/2000 cho hộ bà Hứa Thị Ánh. Ngày 25/11/2003, ông Á và bà Á tách một phần thửa đất nêu trên thành thửa đất số 83, diện tích 12.090,1m². Ông Á, bà Á làm tờ phân chia đất vườn cho các con, cụ thể là cho ông Trần Thanh Q phần đất

nêu trên với điều kiện ông Q phải có trách nhiệm chia cho 04 chị em khác là các ông bà Trần Thị Thu L, Trần Thị Thu V, Trần Thị Thu H và Trần Thị Hoàng T mỗi người một nền mặt tiền đối diện chợ T2, có chiều ngang mỗi nền là 05 mét, chiều dài 30m. Sau khi lập tờ phân chia xong, ông Q nhận đất, tách thửa sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chia cho 04 chị em gái theo ý nguyện của ông A, bà Á. Do đó, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q phải tháo dỡ nhà, tài sản trên đất để giao lại cho bà L, bà V, bà H, bà T mỗi người một nền nhà ngang 05 mét, dài 30 mét (tổng diện tích 610,5m²). Hiện nay phần đất tranh chấp chuyển đổi thành thửa số 168. Bà L, bà V, bà H, bà T đồng ý hoàn trả tiền giá trị cát san lấp cho ông Q theo biên bản định giá ngày 20/10/2020.

Các nguyên đơn không đồng ý việc Ngân hàng TMCP N2 yêu cầu xử lý tài sản ông Q, bà C thế chấp cho N1 hành để vay tài sản, trong đó có phần đất đang tranh chấp. Bởi vì, các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2010, nhưng đến năm 2015 Ngân hàng mới nhận thế chấp tài sản là không đúng pháp luật.

Bị đơn ông Trần Thanh Q trình bày:

Ông không đồng ý giao đất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Bởi vì, ông A, bà Á đã làm thủ tục tặng cho riêng ông diện tích 12.090,1m² đất. Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Ông cho rằng không có sự việc ông A và bà Á lập tờ phân chia đất vườn đối với thửa đất này cho bà L, bà V, bà H và bà T. Thửa đất số 514 trước đây đã được cha mẹ ông tách cho ông Trần Hiền S 02 nền với diện tích khoảng hơn 7.000m², còn lại 12.006.1m² ông A trực tiếp làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho ông và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau đó, ông cho Công ty M thuê phần đất ngang 16m, dài 20m, phần còn lại tách ra thành thửa 168 như hiện nay. Các chị em gái trong gia đình đã được cha mẹ cho mỗi người một nền mặt tiền tách ra từ thửa 514 trước đây. Việc các chị em gái cho rằng cha mẹ lấy phần đất thửa 168 của ông chia cho 04 chị em mỗi người một nền ngang 05m, dài 30m là không có, ông không biết sự việc này.

Ông đã bỏ ra rất nhiều chi phí để san lấp mặt bằng. Hội đồng thẩm định xác định phần đất san lấp lần đầu 900m³ và lần hai là 112m³ cũng tương đối hợp lý, ông đồng ý với kết quả thẩm định này. Đối với phần đất cha mẹ đã cho các con được phân chia rất rõ ràng, cho ai thì tách thửa sang tên qua cho người đó luôn, thể hiện là hiện nay trong tất cả những người con của ông A, bà Á mỗi người đều được chia phần đất riêng và được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông thống nhất với yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về việc cùng bà C hoàn trả khoản tiền vay nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng, phương án trả nợ là khi Tòa án có phán quyết cuối cùng thì ông sẽ tự bán tài sản của mình để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ông đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp do Ngân hàng nhận tài sản thế chấp khi đất có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thu C trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Thanh Q, bà thống nhất với ý kiến của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chuyển quyền từ bà Á sang cho ông Q là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Lý do đất cấp cho hộ bà Á nhưng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q chỉ có một mình bà Á ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thiên P, ông Trần Phong N trình bày:

Phần đất có diện tích 12.090,1m² (nay thuộc thửa 109, 113, 167 và 168) đang có tranh chấp mà ông Q, bà C đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 vay tiền là trái quy định của pháp luật. Việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nói trên để đảm bảo thanh toán khoản vay là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P, ông N. Vì vậy, ông P và ông N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 330/2018/VCB.TV ngày 18/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 với ông Q, bà C. Ông N, ông P không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N2, do ông Trang Văn Ú làm đại diện trình bày:

Năm 2015, ông Q, bà C thế chấp đất nói trên vay vốn tại Ngân hàng, đến ngày 26/11/2019 ông Q và bà C ký lại hợp đồng vay vốn theo hợp đồng cho vay theo hạn mức 1107/NHNT.TV.19 với hạn mức cho vay 4.600.000.000 đồng, hạn mức cho vay bao gồm dư nợ của hợp đồng 806/NHNT.TV.18 ngày 18/10/2018; mục đích cho vay bổ sung vốn kinh doanh lúa, vải sợi, quần áo may sẵn, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn được ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, trả lãi vào ngày 26 hàng tháng. Tài sản thế chấp gồm diện tích 100m² thửa 167, thửa 168, diện tích 11.530,7m²; thửa 109 diện tích 411,1m², cùng tờ bản đồ số 30, tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, giấy chứng nhận do ông Q đứng tên. Đến ngày 30/12/2019 ông Q, bà C trả được 700.000.000 đồng nợ gốc và Ngân hàng cho ông Q rút tài sản thế chấp là thửa 109 diện tích 411,1m². Đến nay đã quá hạn mà ông Q, bà C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q, bà C trả cho Ngân hàng nợ gốc 3.861.200.405 đồng và nợ lãi bằng 414.215.352 đồng. Trường hợp ông Q, bà C không thanh toán đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 11.530,7m² thuộc thửa 168 và diện tích 100m² thuộc thửa 167, cùng tờ bản đồ số 30 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng thế chấp tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 do ông Kiều Quốc P1 đại diện trình bày:

Tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp số 330/2018/VCB.TV ngày 18/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 với ông Q, bà C thì Văn phòng C1 đã thẩm tra đầy đủ hồ sơ và nhận thấy hồ sơ hợp lệ, đất thế chấp không bị phong tỏa, ngăn chặn từ các cơ quan có thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị Á, ông Trần Văn Á, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1953, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (Thu V), bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Hoàng T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Thu L, bà Thu V, bà Hoàng T và bà Thu H mỗi người một nền ngang 05m, dài 30m (tổng diện tích thực đo bằng 610,5m²).

Buộc ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C có trách nhiệm hoàn trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1953, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (Trần Thị Thu V), bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Hoàng T mỗi người số tiền bằng: 441.605.175 đồng tương ứng với diện tích đất mỗi người một nền ngang 05m, dài 30m (tổng diện tích thực đo bốn nền bằng 610,5m²).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N2 về việc yêu cầu ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C thanh toán tiền vay còn nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đảm bảo thu hồi nợ.

Buộc ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 tổng số tiền: 4.275.415.757 đồng, trong đó nợ gốc: 3.861.200.405 đồng. Nợ lãi: 414.215.352 đồng (trong hạn 290.986.308 đồng, quá hạn 123.229.044 đồng).

Đối với khoản tiền vay này, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 19/11/2020, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày 19/11/2020 ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp

trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 cho vay thì lãi suất mà ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 cho vay.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Phong N, ông Trần Thiên P yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 330/2018/VCB.TV ngày 18/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 với ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 330/2018/VCB.TV ngày 18/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 với ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C vô hiệu một phần đối với diện tích 610,5m², thửa 168, tờ bản đồ số 30, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; diện tích 610,5m² có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 168 có chiều ngang 20m;
- + Hướng Tây giáp Rạch Thanh S1 có chiều ngang 20m;
- + Hướng Nam giáp thửa 82 có chiều dài 30;
- + Hướng Bắc giáp thửa 113, phần còn lại thửa 168 có chiều dài 30m.

Trường hợp ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phần diện tích còn lại theo hiện trạng sử dụng đất tại thực địa của thửa 168, trừ diện tích 610,5m² tranh chấp tại thửa 168, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh có tứ cận nói trên.

Đình chỉ xét xử phần nguyên đơn ông Trần Văn Á (do bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1953 làm đại diện) rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N2 đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thửa 167, diện tích 100m², tờ bản đồ số 30, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Dành cho Ngân hàng vụ kiện dân sự khác đối với thửa 167, diện tích 100m², nếu có tranh chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2022/DS-PT ngày 08/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Á, bà Trần Thị Thu L, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (Trần Thị Thu V), bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Hoàng T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh Q, của ông Trần Thiên P và của Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh T3.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 267352 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Trần Thanh Q ngày 18/05/2015 diện tích là 11.530,7m², loại đất CLN, thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị Á, ông Trần Văn Á, bà Trần Thị Thu L, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (Trần Thị Thu V), bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Hoàng T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu L, bà Trần Thị Thu V, bà Trần Thị Hoàng T và bà Trần Thị Thu H mỗi người một nền đất ngang 4,5m, dài 30m (tổng diện tích bằng 550,3m²) nằm trong tổng diện tích 11.530,7m², loại đất CLN, thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Trần Thanh Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo công văn số 537/VPĐKĐC ngày 05/09/2022)

3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này. Ông Trần Thanh Q có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất còn lại theo quy định.

4. Buộc ông Trần Thanh Q và bà Trần Thu C phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản cá nhân trong nhà (thuộc các phần A1, A2, A3, A4, B1) để giao nhà lại cho phía nguyên đơn bà Trần Thị Thu L, Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (Trần Thị Thu V), Trần Thị Thu H, Trần Thị Hoàng T toàn bộ nhà xây dựng trên phần diện tích đất giao cho phía nguyên đơn gồm phần A1, A1-A3, A4 và B1.

5. Ông Trần Thanh Q và bà Trần Thu C được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ án có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc bà Trần Thị Thu L, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (Trần Thị Thu V), bà Trần Thị Thu H, bà Trần Thị Hoàng T có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị nhà, cây có trên đất tranh chấp, tiền cát san lấp, tiền công sức gìn giữ cho ông Trần Thanh Q và bà Trần Thu C tổng cộng bằng 893.882.620 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 về việc yêu cầu ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C thanh toán tiền vay còn nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thu hồi nợ.

Buộc ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 tổng số tiền 4.275 415.757 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc: 3.861.200.405 đồng.

+ Nợ lãi: 414.215.352 đồng (trong hạn 290.986.308 đồng, quá hạn 123.229.044 đồng) tính đến ngày 19/11/2020.

Đối với khoản tiền vay này, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 19/11/2020, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày 19/11/2020 ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T4 cho vay thì lãi suất mà ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N2- Chi nhánh T3 cho vay.

Trường hợp ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh T3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phần diện tích còn lại theo hiện trạng sử dụng đất tại thực địa của thửa 168 (trừ diện tích 610,5m² tranh chấp có tứ cận nói trên), tờ bản đồ số 30, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Ngân hàng đã rút đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thửa 167 diện tích 100m², tờ bản đồ số 30, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh trong trường hợp ông Trần Thanh Q và bà Trần Thu C không trả được nợ.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Phong N và ông Trần Thiên P yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 330/2018/VCB.TV ngày 18/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 với ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 330/2018/VCB.TV ngày 18/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T3 với ông Trần Thanh Q, bà Trần Thu C vô hiệu một phần đối với diện tích 610,5m², thửa 168, tờ bản đồ số 30, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, diện tích 610,5m², có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 168 chiều ngang 20m;

+ *Hướng Tây giáp Rạch Thanh S1 chiều ngang 15,5m và giáp thửa 117 chiều ngang là 4,5m;*

+ *Hướng Nam giáp thửa 82 chiều dài 30m;*

+ *Hướng Bắc giáp thửa 113 chiều dài 23,79m và phần còn lại thửa 168 chiều dài 6,22m.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và hiệu lực pháp luật của bản án.

Ngày 06/10/2022 và ngày 27/02/2024, ông Trần Thanh Q có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 94/QĐ-VKS-DS ngày 26/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2022/DS-PT ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn Á, bà Hứa Thị Á (chết năm 2018) là cha mẹ của ông Trần Thanh Q, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1953, bà Trần Thị Thu L, sinh năm 1958 (tên gọi khác Trần Thị Thu V, dưới đây viết tắt bà V), bà Trần Thị Thu H, bà Trần Thị Hoàng T. Ngày 11/01/2000, hộ bà Hứa Thị Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 28.660m² đất (loại đất ở và trồng cây lâu năm) thuộc thửa 514, tờ bản đồ 1. Quá trình sử dụng, bà Á tách thửa chuyển quyền sử dụng cho ông Trần Hiền S 7.022,9m² đất, tặng cho bà V 385,5m² đất, bà H 116,6m² đất, bà L 260m² đất, bà T 1.963,6m² đất, phần đất còn lại có diện tích 12.090,1m² thuộc thửa đất số 83. Ngày 17/12/2004, bà Á tách thửa 83 thành thửa 86 có diện tích 12.006,1m² đất. Ngày 13/01/2005, bà Á lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 86 (thực chất là tặng cho) cho ông Q. Ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2005. Sau đó, ông Q chuyển nhượng cho bà Ngô Thị T1 375,4m² đất, diện tích còn lại là 11.630m² đất. Ngày 18/5/2005, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 11.530,7m², thuộc thửa đất số 168 (trước đây là thửa 86) tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm, tại

Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Các bên tranh chấp 610,5m² đất thuộc một phần diện tích thửa 168 nêu trên.

[2] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự, thì nguồn gốc thửa đất số 168 là của ông Trần Văn Á và bà Hứa Thị Ánh . Ngày 25/11/2003, ông Á, bà Á lập “*Tờ phân chia đất vườn*” có nội dung: Ông Á và bà Á chia cho ông Q phần đất 12.090,1m² thuộc thửa đất số 83 nhưng ông Q phải có trách nhiệm chia cho 4 chị em gái (bà L, bà V, bà H, bà T) mỗi người 1 nền đất mặt tiền có diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 30m. “*Tờ phân chia đất vườn*” có chữ ký của ông Á, bà Á và xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện T. Ngày 13/01/2005, bà Á lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 12.006,1m² thuộc thửa đất số 86 (tách ra từ thửa 83) cho ông Q. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là “*không*”. Thực chất, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2005 là hợp đồng tặng cho tài sản và nhằm mục đích để thực hiện “*Tờ phân chia đất vườn*” ngày 25/11/2003. Do đó, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Á, bà Á với ông Q bản chất là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện được quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005, nay là Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015). Sau khi được tặng cho tài sản, ông Q không thực hiện các điều kiện của hợp đồng tặng cho tài sản, nên các nguyên đơn (ông Á, bà Á, bà L, bà V, bà H, bà T) khởi kiện yêu cầu ông Q trả cho bà L, bà V, bà H, bà T mỗi người một nền đất có diện tích ngang 05m, dài 30m; phần đất còn lại các bên không tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, tại “*Tờ phân chia đất vườn*” ngày 25/11/2003 chỉ có nội dung phân chia đất nhưng không ghi vị trí cụ thể của phần đất được phân chia cho bà L, bà V, bà H, bà T. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q xác định không biết ông Á, bà Á lập “*Tờ phân chia đất vườn*” ngày 25/11/2003. Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q đã nhận đất, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở, các công trình trên đất. Nếu buộc ông Q di dời tài sản, giao đất cho cho bà L, bà V, bà H, bà T theo vị trí các bà yêu cầu thì sẽ làm ảnh hưởng đến các công trình xây dựng của ông Q. Thực tế, bà L, bà V, bà H, bà T đã có nhà ở riêng, cũng đã được ông Á, bà Á phân chia cho các phần đất khác nhưng hiện đang để trống. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Q thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà L, bà V, bà H, bà T là phù hợp, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Q di dời tài sản, giao cho bà L, bà V, bà H, bà T mỗi người một phần đất có diện tích ngang 4,5m, dài 30m, là chưa xem xét đầy đủ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q trong khi các bên đương sự chỉ tranh chấp 610,5m² đất trong tổng số 11.530,7m² đất thuộc

thửa 168 nêu trên và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N2, là không có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2022/DS-PT ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 94/QĐ-VKS-DS, ngày 26/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2022/DS-PT ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là các ông/bà: Trần Văn A, Hứa Thị Á (chết năm 2018), Trần Thị Thu L, Trần Thị Thu L (Trần Thị Thu V), Trần Thị Thu H, Trần Thị Hoàng T, Hứa Thị Á với bị đơn là ông **Trần Thanh Q.**

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Trà Cú;
- Chi cục THADS huyện Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS (NNLC 39).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thanh Duyên