

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 84/2024/DSPT

Ngày: 26/02/2024

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 520/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 595/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Lê Mộng T**, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

* *Bị đơn:*

1. Ông **Lê Văn V**, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Võ Văn T1**, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần P.

Địa chỉ: Số D và D L, P. B, Quận A, TP .

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T3**, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện ủy quyền: Ông **Dương Văn H** – sinh năm 1980, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Giấy uỷ quyền ngày 23/01/2024 (Có mặt).

Địa chỉ: A Q, Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Lê Thị T4**, sinh năm: 1967 (Vắng mặt).

ĐKTT: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Lê Thị Á**, sinh năm: 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Lê Văn D**, sinh năm: 1970 (Vắng mặt).

5. Bà **Nguyễn Thị Thúy O**, sinh năm: 1979 (Vắng mặt).

6. Ông **Nguyễn Văn T5 (K)**, sinh năm: 1966 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

** Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP P** .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 07.10.2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21.3.2022 và lời trình bày của nguyên đơn bà **Lê Mộng T** trong quá trình giải quyết vụ án:*

Nguyên vào ngày 26.02.1997, nguyên đơn có chuyển nhượng một phần đất ngang 04m, dài 42m, diện tích: 168m², đất thổ cư, thuộc thửa đất 501, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã T (cũ) nay là Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ của ông **Lê Văn C**, sinh năm 1931 (đã chết) và vợ là bà **Nguyễn Thị T6**, sinh năm 1932 (đã chết) với giá 17(mười bảy) chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và ông **C**, bà **T6** có lập văn bản là “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (nền nhà) ngày 14.3.97” do ông **C**, bà **T6** và các con trong gia đình là: **Lê Thị T4**, **Lê Thị Á**, **Lê Văn D** và **Lê Văn V** ký tên thống nhất chuyển nhượng và có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Nguyên đơn đã giao đủ vàng mua đất và đã cất nhà ở ổn định trên phần đất này không ai tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng thì ông **C** không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) cho nguyên đơn thực hiện thủ tục tách thửa và chỉ hứa hẹn

nhưng không thực hiện. Sau khi vợ chồng ông C và bà T6 chết, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu các con ông C và bà T6 thực hiện thủ tục tách giấy CNQSD đất cho nguyên đơn. Ngày 07.04.2011, tại Ban hòa giải phường T, ông Lê Văn V – con ruột của ông C, bà T6 thống nhất sẽ thực hiện thủ tục tách Giấy CNQSD đất nhưng do ông V đang tranh chấp ranh đất với hộ lận cận nên ông Vũ h sau khi giải quyết xong sẽ tách đất nhưng đến nay vẫn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện.

Ngày 21.3.2022, nguyên đơn bà T có đơn khởi kiện bổ sung do thời điểm khởi kiện bà không biết việc ông V đã chuyển nhượng thửa đất số 501 trong đó có phần đất bà đang tranh chấp cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông T1, bà T2 đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần P nên nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần P (sau gọi là Ngân hàng) và ông T1, bà Thanh T2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn V và ông T1, bà Thanh T2. Công nhận phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 192,4m² thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, loại đất T được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22.04.2010 cho ông Lê Văn V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

- *Lời trình bày của bị đơn ông Lê Văn V tại Bản tự khai ngày 01.4.2021 và trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông thống nhất trước đây cha ông là ông Lê Văn C có chuyển nhượng đất cho bà Lê Mộng T ngang 04m x dài 35m, diện tích là 140m² thuộc thửa 501, tờ bản đồ số 03, loại đất T, hiện giấy chứng nhận do ông đứng tên. Ông thống nhất tách thửa cho nguyên đơn bà T nhưng bà T phải thỏa thuận giải quyết với phần đất ngang 0,7m x dài 35 mà ông V cho rằng do bà T xây nhà lệch vị trí nên đã lấn chiếm thêm đất của ông.

Ông V thừa nhận phần đất tại thửa 501 ông đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2. Ông T1, bà T2 thế chấp cho Ngân hàng TMCP P để bảo đảm khoản vay, ông V có căn nhà nằm trên phần đất thế chấp. Trường hợp nếu bà Thanh T2, ông T1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý tháo dỡ nhà di dời để cho Ngân hàng phát mãi tài sản.

- *Lời trình bày của bị đơn ông Võ Văn T1 trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Võ Văn T1 thừa nhận ngày 25.02.2019, ông có ký kết Hợp đồng tín dụng

số 0011/2019/HĐTD-OCB-CN với Ngân hàng TMCP P số tiền nợ gốc là 550.000.000 đồng. Quá trình vay ông đã trả vốn và lãi nhiều lần đến ngày 15.9.2020 thì ngưng đóng; tính đến ngày 14.5.2021 tổng số tiền nợ gốc và lãi ông T1 còn nợ Ngân hàng là 480.834.839 đồng, để bảo đảm khoản vay ông T1 và bà T2 có ký Hợp đồng thế chấp/ bảo đảm tiền vay số:0011/2019/BĐ ngày 01.3.2019 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, diện tích 480m², đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22.04.2010 cho ông V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên. Tuy nhiên, việc ông V sang tên qua cho ông đứng tên đất là để nhờ ông vay tiền Ngân hàng dùm, chứ thật sự không có việc mua bán đất, thỏa thuận vay dùm không có làm giấy tờ. Nay trước yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu ông trả tiền vay ông không đồng ý. Vì là chỗ bạn bè với ông V nên ông làm thủ tục vay tiền dùm chứ ông không có nhận khoản tiền vay của Ngân hàng.

- LỜI TRÌNH BÀY CỦA BỊ ĐƠN BÀ **Nguyễn Thị Thanh T2** TRONG QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN:

Bà **Nguyễn Thị Thanh T2** là vợ của ông **Võ Văn T1**. Ngày 25.02.2019, bà và ông T1 có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 550.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán tiền mua bất động sản, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01/03/2019 là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (đất ở tại đô thị 300m² và đất trồng cây lâu năm 180m²) đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, do ông T1 và ông V, sinh năm 1974 là bạn bè, ông V bị nợ xấu không vay được nên ông V đã nhờ vợ chồng bà đứng ra vay tiền dùm. Do quen biết tin tưởng nhau nên ông bà không có lập văn bản thỏa thuận gì về việc vay dùm. Ngày 27.02.2019, ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 501 cho ông T1 để làm thủ tục vay. Từ lúc vay cho đến khi Ngân hàng khởi kiện thì vợ chồng bà đã đóng lãi cho Ngân hàng tổng cộng được 19 lần (lần sau cùng vào ngày 15.9.2020). Nay qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà T2 thống nhất vợ chồng bà còn nợ tổng số tiền là **531.248.798 đồng** (Năm trăm ba mươi một triệu hai trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm chín mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 453.610.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 04.3.2022 là 77.638.798 đồng và đồng ý tiếp tục chịu lãi cho đến khi thanh

toán hết nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên bà xin tiếp tục trả dần từng tháng cho đến khi hết nợ.

Đối với các tài sản trên phần đất thế chấp của ông **V**, bà **Mộng T** và ông **D** thì bà không có ý kiến vì đất này ông **T1** chỉ đứng tên dùm. Trường hợp ông **V** không trả nợ cho Ngân hàng, thì bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- *Lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP P** trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 0011/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 25.02.2019 với ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2** số tiền 550.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn là để thanh toán tiền mua bất động sản, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01.03.2019 là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (đất ở đô thị 300m² và đất trồng cây lâu năm 180m²) đất tọa lạc tại khu vực **P phường T, quận T, thành phố Cần Thơ**. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn thì bị đơn ông **T1**, bà **T2** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ lãi và nợ gốc. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, làm việc nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay nên Ngân hàng khởi kiện. Ngân hàng ký hợp đồng vay với bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2** đúng theo quy định, còn ông **T1** bà **T2** cho rằng khoản vay này là vay dùm cho ông **Lê Văn V** do ông **V** bị nợ xấu không vay được và không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không biết thông tin này. Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp đúng quy trình, thủ tục khi cho vay và ngay tình. Việc tranh chấp của bà **Lê Mộng T** với ông **V** thì Ngân hàng không biết vì lúc đó tài sản thế chấp là của ông **T1**. Đối với yêu cầu của bà **Lê Mộng T** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và công nhận phần đất cho bà **T** thì Ngân hàng không đồng ý.

Nay Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông **T1**, bà **Thanh T2** có trách nhiệm thanh toán số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 0011/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 25/05/2019 với tổng số tiền là với tổng số tiền là 644.038.962 đồng, trong đó nợ gốc là 453.610.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 26.9.2023 là 190.428.962 đồng (nợ lãi trong hạn 132.982.555 đồng, nợ lãi quá hạn lãi 58.064.407đồng) và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Trường hợp bị đơn

không thanh toán số nợ trên thì yêu cầu Tòa án cho Ngân hàng được phát mãi tài sản bị đơn đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn D** trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông là anh ruột của ông **Lê Văn V**. Thửa đất 501 là của ông **Lê Văn C** (cha của ông **D**). Trong quá trình sử dụng đất, cha ông có bán một phần diện tích đất tại thửa 501 cho bà **Lê Mộng T** để lấy tiền cưới vợ cho ông **V**, bán giá bao nhiêu thì ông **D** không biết chỉ biết khoảng mười mấy chỉ vàng 24K. Đối với “Tờ hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất thổ cư (nền nhà)” ngày 26.02.1997 ông không biết văn bản này và cũng không có ký tên, tuy nhiên việc cha ông bán đất cho bà **T** là sự thật. Sau khi mua đất bà **T** đã xây dựng nhà ở, ban đầu cất nhà lá sau xây lại nhà tường như vị trí, hiện trạng hiện tại.

Trên phần đất còn lại có căn nhà của cha ông. Năm 1998, ông lập gia đình thì ông có sửa chữa lại nền gạch tàu, thời điểm đó ông sống chung với cha mẹ để chăm lo cho ông bà. Đến năm 2007, ông **V** về giành nhà nên ông và vợ xuống mé sông xây dựng nhà ở. Ngoài ra, mẹ ông là bà **Nguyễn Thị T6** có cho vợ ông phần đất ngang 04m x dài 06m phía trước căn nhà của cha mẹ để vợ ông làm tiệm tóc vào năm 2009, ban đầu tiệm được làm bằng thiếc, nền xi măng; đến năm 2020 mới xây tường, lót gạch men. Việc ông **V** đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất và phần đất đang bị thế chấp thì ông hoàn toàn không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà **T** thì ông thừa nhận cha ông có bán đất cho bà **T** ngang 04m x dài 42m; việc ông **V** và ông **T1**, bà **Thanh T2** vay Ngân hàng và thế chấp thửa đất 501 thì ông không có ý kiến chỉ yêu cầu xem xét cho ông được quyền ưu tiên mua tài sản thế chấp cho ông. Ngoài ra, ông xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia hòa giải, xét xử.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thúy O** trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà **O** là vợ của ông **Lê Văn D**. Phần đất tại thửa 501, tờ bản đồ số 03 có nguồn gốc là của ông **Lê Văn C** - cha chồng bà. Sau đó, cha chồng bà bán đất cho bà **Lê Mộng T** để lấy tiền cưới vợ cho em chồng là ông **Lê Văn V**, giá bán bao nhiêu thì bà không biết nhưng khi bà kết hôn với ông **D** (khoảng năm 1998 -1999) thì đã thấy bà **T** xây nhà ở, lúc đầu là nhà lá sau là nhà tường, tại vị trí hiện tại. Sau khi cha mẹ chồng bà mất thì ông **V** vào nhà quản lý và thờ cúng cha mẹ. Việc ông **D** có ký vào “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26.02.1997 thì bà không

biết. Từ trước đến nay các bên sử dụng không ai tranh chấp, chỉ đến khi bà **T** khởi kiện ở Tòa án thì bà mới biết việc chưa tách bằng khoán cho bà **T**; việc ông **V** đứng tên giấy đất rồi sang tên cho người khác và hiện phần đất đang thế chấp cho Ngân hàng bà cũng không biết. Nay trước yêu cầu của bà **T** và Ngân hàng thì bà không có ý kiến vì đây là tài sản của bên chồng.

Đối với căn tiệm uốn tóc, bà xây dựng cách đây khoảng 10 năm, trước xây nhà thiếc đến năm 2021 thì xây lại tường. Còn căn nhà bà đang ở (dưới mé sông) bà đã xây dựng trên 20 năm. Thửa đất 501 bị thế chấp Ngân hàng bà không hay biết vì bà không thấy nhân viên ngân hàng xuống thăm định đất cũng như không thấy ai thông báo về việc cho vay. Phần căn nhà (tiệm uốn tóc) và căn nhà dưới sông là tài sản của bà không có thế chấp trường hợp Tòa án xét xử thì xem xét quyền ưu tiên mua tài sản cho bà, trường hợp người khác quản lý thì đề nghị phải hoàn lại giá trị tài sản cho bà. Ngoài ra, chồng bà - ông **D** mong muốn được mua lại phần đất thửa 501 vì đây là đất hương hỏa do ông bà để lại, ông **D** cũng đồng ý tách giấy cho bà **T** vì lúc trước cha mẹ đã bán cho bà **T** nhưng phải đo đạc rõ ràng. Do bận công việc nên bà **O** xin vắng mặt trong những lần Tòa án triệu tập tiếp theo theo thủ tục tố tụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T5** trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông **T5** là chồng của bà **Lê Mộng T**, ông **T5** thống nhất với lời trình bày của bà **T**, không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Thị Á** trình bày: Trước đây cha bà có chuyển nhượng đất cho bà **Lê Mộng T** ngang 04m chiều dài bao nhiêu thì bà không rõ, các bên có lập giấy tay hiện do ông **V** cất giữ. Thời điểm chuyển nhượng đất bà đã lập gia đình và về bên chồng sinh sống nên bà không có liên quan gì đến việc này. Nay trước yêu cầu của Ngân hàng thì bà xin Ngân hàng cho giảm lãi chỉ trả nợ gốc, trong thời gian một tháng bà sẽ gom góp tiền của các anh chị em trong gia đình để chuộc lại phần đất thửa 501 vì đây là đất hương hỏa của ông bà để lại. Đối với yêu cầu của bà **T** thì theo lời của ông **V** bà **T** cất sai vị trí nên phải thỏa thuận được thì mới đồng ý tách giấy đất cho bà.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Lê Mộng T**.

[1.1] Công nhận cho nguyên đơn bà **Lê Mộng T** được quyền sử dụng phần đất có diện tích 192,4m² (ký hiệu A), loại đất ODT +CLN, thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CQ00228 ngày 22.04.2010 cho ông **Lê Văn V** đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Võ Văn T1** đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực **P**, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, hiện phần đất này do bà **T** đang quản lý sử dụng.

[1.2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22.02.2019 giữa ông **Lê Văn V** và ông **Võ Văn T1** đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22.04.2010 vô hiệu.

[1.3] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01.3.2019, giữa Ngân hàng TMCP P và ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2** là vô hiệu.

Vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 87/TTKTTNMT ngày 15.6.2022 của Trung tâm kĩ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C. (Đính kèm)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P.

[2.1] Buộc ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26.9.2023 là **644.038.962 đồng** (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu không trăm ba mươi tám ngàn chín trăm sáu mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 453.610.000 đồng và nợ lãi là 190.428.962 đồng (nợ lãi trong hạn 132.382.555 đồng, nợ lãi quá hạn lãi 58.046.407 đồng). Kể từ ngày 27.9.2023 cho đến khi thi hành án xong, ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0011/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 25.5.2019.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P đối với việc được phát mãi thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22.04.2010 cho ông **Lê Văn V** đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Võ Văn T1** đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực **P**, phường T, quận T, thành phố C thu hồi nợ.

3. Buộc ông **Lê Văn V** có trách nhiệm trả cho ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** 399.500.000 đồng (Ba trăm chín mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng). Phương thức thanh toán số tiền nêu trên, ông **Lê Văn V** thực hiện trả cho Ngân hàng TMCP P để Ngân hàng thu hồi khoản nợ gốc và lãi của ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** trước. Trường hợp ông **T1** và bà **T2** đã thanh toán xong khoản nợ nêu trên đối với Ngân hàng TMCP P thì ông **V** sẽ trả số tiền trên cho ông **T1**, bà **T2**.

Kể từ ngày ông **T1**, bà **T2** có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông **V** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.\

4. **Ngân hàng TMCP P** có trách nhiệm giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy CQ00228, số phát hành BA 736303 được **Ủy ban nhân dân quận T** cấp ngày 22.04.2010 cho ông **Lê Văn V** đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Võ Văn T1** đứng tên và xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng để thực hiện thủ tục điều chỉnh và cấp giấy cho nguyên đơn theo quy định pháp luật, hiện giấy đất do Ngân hàng đang quản lý.

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xóa đăng ký thế chấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy CQ00228, số phát hành BA 736303 được **Ủy ban nhân dân quận T** cấp ngày 22.04.2010 cho ông **Lê Văn V** đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Võ Văn T1** đứng tên để cấp lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với diện tích đã được công nhận theo quy định pháp luật.

Riêng việc điều chỉnh diện tích, chỉnh lý biên động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại tại thửa 501, tờ bản đồ số 03 cho ông **Lê Văn V** chỉ được thực hiện khi ông **V** thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên cho **Ngân hàng TMCP P** hoặc ông **T1**, bà **T2**.

6. Nguyên đơn có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

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

Ngày 20 tháng 10 năm 2023, **Ngân hàng TMCP P** kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận buộc phát mãi toàn bộ thửa đất 501, tờ bản đồ số 03 của ông **Võ Văn T1** để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* **Ý kiến của nguyên đơn bà Lê Mộng T**: Phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông **C** và đã được giao đất xây dựng nhà ở từ khi chuyển nhượng năm 1997; Ngân hàng khi cho vay không xuống thẩm định phần đất của bà và bà đề nghị giữ yêu cầu khởi kiện, huỷ một phần hợp đồng thế chấp để công nhận phần đất tại vị trí A như trích đo. Bà không đồng ý việc ngân hàng phát mãi liên quan đến phần đất bà đã nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định.

* **Ý kiến của đại diện Ngân hàng**: Có thay đổi một phần kháng cáo, cấp phúc thẩm xem xét phần kháng cáo, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Thực tế, diện tích của nguyên đơn có chiều dài theo trích đo là nhiều hơn so với chiều dài khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên Ngân hàng chỉ đồng ý ổn định cho

nguyên đơn ngang 04m x dài 42m, diện tích 168m², đối với chiều ngang 4,17m theo Bản trích đo địa chính số 87 ngày 15/6/2022; Ngân hàng vẫn đồng ý tách cho bà **Mộng T** vì chênh lệch không đáng kể, nhưng chiều dài phải đảm bảo 42m. Đề nghị xem xét lại một phần bản án sơ thẩm để buộc phát mãi phần còn lại của thửa đất 501, tờ bản đồ số 03 của ông **Võ Văn T1** để Ngân hàng thu hồi nợ.

*** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:**

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng người có kháng cáo trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Xét kháng cáo của **Ngân hàng TMCP P**:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông **Lê Văn C** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất. Ngày 26/02/1997, ông **C** và bà **Nguyễn Thị T6** có chuyển nhượng cho nguyên đơn và chồng là ông **Nguyễn Văn T5** (Kỳ) phần đất diện tích ngang 04m x dài 42m, diện tích 168m² với giá 17 chỉ vàng 24K, có xác nhận của Phó Ban nhân dân ấp tại thời điểm đó; bà **T** đã giao vàng và nhận đất sử dụng, xây dựng nhà ở từ đó cho đến nay. Bị đơn ông **Lê Văn V**, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận: có việc ông **C** và bà **T6** có chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà **T** trình bày. Nên có cơ sở xác định có việc bà **T** nhận chuyển nhượng đất từ ông **C**, bà **T6**. Tuy nhiên, sau đó phía ông **C** chưa tách phần đất chuyển nhượng cho bà **T** và ông **V** tìm mọi lý do để không tách phần đất đã chuyển nhượng cho bà **T**, sự việc tranh chấp của các bên đã được **UBND phường T** hòa giải ngày 07/4/2011, sau đó ông **V** vẫn không tách quyền sử dụng đất cho bà **T7**.

Ngày 22/02/2019, ông **Vũ I** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông **Võ Văn T1**. Ngày 27/02/2019, ông **T1** được chỉnh lý sang tên. Đến ngày 01/3/2019, ông **T1** và vợ là bà **Thanh T2** thế chấp thửa 501 cho **Ngân hàng TMCP P** để bảo đảm khoản tiền vay 550.000.000 đồng.

Ông **T1**, bà **Thanh T2** đều thống nhất cho rằng ông, bà không có nhận chuyển nhượng của ông **V**, việc ông **T1** và ông **V** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông **Vũ n** xấu không vay được tiền của Ngân hàng nên ông **T1** đứng tên giùm và ký hợp đồng vay. Ông **V** thì cho rằng có việc chuyển nhượng thật sự. Nhận thấy, các bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng đối với diện tích 480m² (có 300m² đất loại T và 180m² loại đất LNK) là 100.000.000 đồng; trong khi giá đất **UBND thành phố C** quy định đối với diện tích đất nêu trên là 238.440.000 đồng; như vậy, giá các bên thỏa thuận thấp hơn 03 lần so với giá Nhà nước quy định; mặc dù đã được chỉnh lý sang tên từ năm 2019, nhưng đến nay ông **T1** cũng không nhận đất hay có yêu cầu ông **V** giao đất, mà thửa đất này vẫn do ông **V**, bà **O** và bà **Lê Mộng T** trực tiếp quản lý sử dụng; ông **T1**, bà **Thanh T2** cũng không xác định được ranh giới của thửa đất 501 với tứ cận. Từ đó có căn cứ xác định, các bên không có chuyển

nhượng đất thật sự, mà do ông **T1** đứng tên quyền sử dụng đất giùm ông **V** như ông **T1**, bà **Thanh T2** trình bày, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch bị che giấu có hiệu lực pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông **V** trả số tiền chuyển nhượng ghi trên hợp đồng và xác định lỗi của các bên và buộc ông **V** trả cho ông **T1**, bà **Thanh T2** số tiền 399.500.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do không ai kháng cáo đối với nội dung này nên không xem xét lại.

Ông **T1**, bà **Thanh T2** cho rằng đứng tên quyền sử dụng đất là để vay tiền giùm ông **V**, nhưng không chứng minh được vay tiền giùm hay giao tiền vay cho ông **V** nên ông **T1**, bà **Thanh T2** có trách nhiệm trả tiền vay là lãi suất cho Ngân hàng như cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/3/2019, nhận thấy: tuy việc thế chấp quyền sử dụng đất có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, quyền sử dụng đất do ông **T1** đứng tên, nhưng thực tế ông **V**, bà **Lê Mộng T** và bà **O**, ông **D** vẫn còn quản lý, sử dụng, nhưng hồ sơ thế chấp không ghi nhận ý kiến của những người ở trên đất. Đại diện Ngân hàng cho rằng việc thẩm định đã được thẩm định đúng quy trình nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh có ghi nhận ý kiến của những người đang ở trên đất, nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do ông **V**, bà **O**, ông **D** không tranh chấp hợp đồng thế chấp nên không xem xét lại.

Vì vậy, bà **Lê Mộng T** yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất bà đang sử dụng là có cơ sở xem xét, Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bởi vì, ông **V** có ý kiến, nếu Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất thì ông sẽ tháo dỡ nhà; bà **O**, ông **D** chỉ xin được ưu tiên mua nếu Ngân hàng phát mãi tài sản; ông **T1**, bà **Thanh T2** đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; không ai yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp.

Ngoài ra, Theo Án lệ số 11/2017/AL: Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu”. Do đó, bà **O**, ông **D** được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ, như tinh thần Án lệ nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của Ngân hàng đồng ý ổn định cho nguyên đơn chiều ngang 4,17m và vẫn đồng ý tách cho bà **Mộng T** vì chênh lệch không đáng kể, nhưng chiều dài phải đảm bảo 42m. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ vụ án nhận thấy: mặc dù diện tích thực tế bà **Mộng T** sử dụng có nhiều hơn nhưng phần đất này bà **T** đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, thời điểm gia đình ông **C** giao đất cho bà **T** thì không có biên bản đo đạc thực tế, bà **T** sử dụng từ đó cho đến nay phía gia đình ông **C** không ai phản đối; trong quá trình giải

quyết vụ án, những người thừa kế của ông C, bà T6 cũng thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế là 192,4m² cho bà T, nên cần công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là phù hợp. Tuy nhiên, tại Bản trích đo tại phần diện tích công nhận cho nguyên đơn diện tích 192,4m² không thể hiện công nhận bao nhiêu diện tích đất ODT; nguyên đơn cũng không kháng cáo đối với nội dung này. Vì vậy, theo thỏa thuận chuyển nhượng đã ký bà T nhận chuyển nhượng là đất thổ cư, để đảm bảo quyền lợi của các bên, cần công nhận cho bà T 150m² loại đất ODT, còn lại là đất CLN.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP P; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01/3/2019 giữa ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 với Ngân hàng TMCP P vô hiệu một phần đối với diện tích 192,4m², có 150m² loại đất ODT (do bà Lê Mộng T đang sử dụng), Ngân hàng được phát mãi phần đất còn lại để thu hồi nợ theo thỏa thuận của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Đồng thời tuyên rõ, bà O, ông D được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ nếu có nhu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn V và ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2; hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP P và ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và công nhận phần diện tích đất qua đo đạc thực tế 192,4m² thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03 cho nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần P yêu cầu ông T1 và T2 phải có trách nhiệm trả tiền nợ vay từ hợp đồng tín dụng và không đồng ý công nhận đất cho nguyên đơn. Xét đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng*” trả tiền là 10.000.000 đồng, nên đây là quan hệ đòi lại tài sản mà tự ý nghỉ hợp yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Lê Văn V, ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 và Lê Văn D vắng mặt. Riêng ông D có ý kiến xin vắng mặt, những đương sự khác đã được Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn tiếp tục vắng mặt hai lần, không có lý do. Vì vậy, Tòa án

đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nên mở phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo:* Ngân hàng kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

[4] Nội dung và hình thức của hợp đồng tín dụng: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P. Buộc ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26.9.2023 vấn đề này các bên không kháng cáo nên không đặt ra xem xét lại.

[5] *Xét nội dung kháng cáo:* Vấn đề mấu chốt N kháng cáo là liên quan đến việc tuyên huỷ đối với hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng yêu cầu được chấp nhận buộc xử lý tài sản đảm bảo. Chính vì vậy để xét kháng cáo cần thiết đánh giá về Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp của các bên.

[5.1] Về nguồn gốc đất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy O, bà Lê Thị A là con ruột và con dâu của ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T6 đều thừa nhận việc nguyên đơn bà Lê Mộng T và chồng là ông Nguyễn Văn T5 (Kỳ) có nhận chuyển nhượng của ông C và bà T6 một phần đất diện tích ngang 04m x dài 48m, diện tích 168m² tại thửa 501, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp P, xã T. Bà T đã giao đủ vàng mua đất, ông C đã giao đất cho bà T sử dụng từ đó cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa bà T, ông T5 (K) và ông C, bà T6 có lập văn bản là “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (nền nhà)” ngày 26.2.1997 có xác nhận của ông Nguyễn Văn M là Phó Ban ấp. Qua đó cho thấy, có cơ sở xác định việc bà T chuyển nhượng đất của ông C, bà T6 là sự thật. Như vậy, căn cứ vào Điều 706, 707 và 708 Bộ luật dân sự 1995 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông T5 và ông C, bà T6 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp về nội dung và hình thức.

[5.2] Ngày 22/02/2019, ông Vũ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Võ Văn T1. Ngày 27/02/2019, ông T1 được chỉnh lý sang tên. Đến ngày 01/3/2019, ông T1 và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T2 thế chấp thửa 501 cho Ngân hàng để bảo đảm khoản tiền vay 550.000.000 đồng. Xét lời khai của các đương sự về việc chuyển nhượng đất là không thống nhất với nhau. Tuy nhiên, ngoài lời thừa nhận của ông T1, bà T2, thông qua thực tế sử dụng đất cho thấy từ lúc chuyển nhượng ông T1, bà T2 không nhận đất để sử dụng mà đất vẫn do ông V, bà O và nguyên đơn bà Lê Mộng T trực tiếp quản lý sử dụng; ông T1, bà T cũng không có ý kiến về việc quản lý, sử dụng đất của các đương sự.

[5.3] Khi Tòa án thẩm định bà Thanh T2 cũng không thể xác định được ranh giới của thửa đất 501 với tứ cận; việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông V chỉ

điều chỉnh thay đổi chứ không qua đo đạc thực tế. Qua đó cho thấy, nếu thực sự ông T1, bà T2 đã chuyển nhượng đất thì không thể có thái độ không quan tâm, bỏ mặc không quản lý, sử dụng phần đất và cũng không tự từ bỏ quyền lợi của mình. Mặt khác, từ khi nguyên đơn bà T2 tranh chấp được hòa giải tại cơ sở, cho đến những lần Tòa án triệu tập giải quyết tranh chấp, ông V đều xác định ông là chủ sử dụng và sẽ tách quyền sử dụng đất nguyên đơn bà T2 nếu các bên thỏa thuận được.

[5.3] Ông T1, bà T2 đều thống nhất cho rằng ông, bà không có nhận chuyển nhượng của ông V, việc ông T1 và ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Vũ n xấu không vay được tiền của Ngân hàng nên ông T1 đứng tên giùm và ký hợp đồng vay. Ông V thì cho rằng có việc chuyển nhượng thật sự. Nhận thấy, các bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng đối với diện tích 480m² (có 300m² đất loại T và 180m² loại đất LNK) là 100.000.000 đồng; trong khi giá đất UBND thành phố C quy định đối với diện tích đất nêu trên là 238.440.000 đồng; như vậy, giá các bên thỏa thuận thấp hơn 03 lần so với giá Nhà nước quy định; mặc dù đã được chỉnh lý sang tên từ năm 2019, nhưng đến nay ông T1 cũng không nhận đất hay có yêu cầu ông V giao đất, mà thửa đất này vẫn do ông V, bà O và bà Lê Mộng T trực tiếp quản lý sử dụng; ông T1, bà Thanh T2 cũng không xác định được ranh giới của thửa đất 501 với tứ cận. Từ đó có căn cứ xác định, các bên không có chuyển nhượng đất thật sự, mà do ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất giùm ông V như ông T1, bà Thanh T2 trình bày, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 BLDS năm 2015, giao dịch bị che giấu có hiệu lực pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông V trả số tiền chuyển nhượng ghi trên hợp đồng và xác định lỗi của các bên và buộc ông V trả cho ông T1, bà Thanh T2 số tiền 399.500.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 124 BLDS năm 2015. Tuy nhiên, do không ai kháng cáo đối với nội dung này nên không xem xét lại.

[6] Xét hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2.

[6.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của Ngân hàng đồng ý ổn định cho nguyên đơn phần đất theo ngang 04m x dài 42m, diện tích 168m², đối với chiều ngang 4,17m theo Bản trích đo địa chính số 87 ngày 15/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C. Ngân hàng vẫn đồng ý tách cho bà Mộng T vì chênh lệch không đáng kể, nhưng chiều dài phải đảm bảo 42m.

Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ vụ án nhận thấy: mặc dù diện tích thực tế bà Mộng T sử dụng có nhiều hơn nhưng phần đất này bà T đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, mặc dù giấy tờ chuyển nhượng có thể hiện chiều ngang, chiều dài, nhưng thời điểm gia đình ông C giao đất cho bà T thì không có biên bản đo đạc thực tế, bà T sử dụng từ đó cho đến nay phía gia đình ông C không ai phản đối; trong quá trình giải quyết vụ án, những người thừa kế của ông C, bà T6 cũng thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế là 192,4m² cho bà T, nên cần công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là phù hợp.

[6.2] Thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản các bên giao dịch. Tuy việc thế chấp quyền sử dụng đất có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, quyền sử dụng đất do ông **T1** đứng tên, nhưng thực tế ông **V**, bà **Lê Mộng T** và bà **O**, ông **D** vẫn còn quản lý, sử dụng, nhưng hồ sơ thế chấp không ghi nhận ý kiến của những người ở trên đất. Đại diện Ngân hàng cho rằng việc thẩm định đã được thẩm định đúng quy trình nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh có ghi nhận ý kiến của những người đang ở trên đất, nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015. Do ông **V**, bà **O**, ông **D** không tranh chấp hợp đồng thế chấp nên không xem xét.

[6.3] Do vậy, bà **Lê Mộng T** yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất bà đang sử dụng là có cơ sở xem xét, Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bởi vì, ông **V** có ý kiến, nếu Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất thì ông sẽ tháo dỡ nhà; bà **O**, ông **D** chỉ xin được ưu tiên mua nếu Ngân hàng phát mãi tài sản; ông **T1**, bà **Thanh T2** đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; không ai yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng.

[6.4] Tại Báo cáo kiểm tra kết quả thẩm định giá của DVKD ngày 10.01.2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 09.01.2019 và tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng thừa nhận thời điểm thẩm định đã có ba căn nhà trên phần đất thế chấp nhưng Ngân hàng không làm rõ chủ sở hữu các tài sản, mà chỉ ghi nhận căn nhà của ông **V** với diện tích sử dụng là 100m² trong khi đó diện tích đất thế chấp là 480m²; căn nhà (tiệm tóc) của bà **O**, ông **D** nằm ngay trước.

Theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “*Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu*”. Do đó, bà **O**, ông **D** được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ, như tinh thần Án lệ nêu trên.

[6.5] Như đã phân tích nêu trên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn V** và ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2** bị vô hiệu và Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01.3.2019 cũng bị vô hiệu một phần. Do Hợp đồng vô hiệu không là phát sinh quyền và nghĩa vụ cho nên yêu cầu được phát mãi tài sản bị đơn ông **T1** đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký để thu hồi nợ, không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp và công nhận phần đất qua đo

đặc thực tế là 192,4m² cho nguyên đơn bà T2 của Ngân hàng như đã phân tích nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[6.6] Tại Bản trích đo địa chính số 87, phần diện tích công nhận cho bà Lê Mộng T diện tích 192,4m² không thể hiện công nhận bao nhiêu diện tích đất ODT; bà Lê Mộng T cũng không kháng cáo đối với nội dung này. Theo “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (nền nhà)” ngày 26/02/1997 thì bà T nhận chuyển nhượng là đất thổ cư, để đảm bảo quyền lợi của các bên, cần công nhận cho bà T 150m² loại đất ODT, còn lại là đất CLN như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp nên tuyên rõ trong phần quyết định của bản án.

[7] Như vậy, xét kháng cáo của ngân hàng là có cơ sở chấp nhận một phần: Sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Bồi các lễ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP P: Sửa một phần bản án sơ thẩm: Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01.3.2019, giữa ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 với Ngân hàng TMCP P vô hiệu một phần đối với diện tích 192,4m² (ký hiệu A), trong đó có 150 m² đất ODT +CLN, thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03 do bà Lê Mộng T đang sử dụng; Ngân hàng được phát mãi tài sản còn lại để thu hồi nợ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019; bà O và ông D được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Mộng T; Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP P.

[1.1] Công nhận cho nguyên đơn bà Lê Mộng T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 192,4m² (ký hiệu A), trong đó có 150 m² đất ODT +CLN, thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CQ00228 ngày 22.04.2010 cho ông Lê Văn V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 đứng tên, đất tọa

lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, hiện phần đất này do bà T đang quản lý sử dụng.

[1,2] Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01.3.2019, giữa ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 với Ngân hàng TMCP P vô hiệu một phần đối với 192,4m² (ký hiệu A), trong đó có (150 m² đất ODT +CLN), thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CQ00228 ngày 22.04.2010 cho ông Lê Văn V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do bà Lê Mộng T đang sử dụng.

[1.3] Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P đối với việc được phát mãi thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22.04.2010 cho ông Lê Văn V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ đối với số 501, tờ bản đồ số 03 do bà Lê Mộng T đang sử dụng

[1.4] Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2019/BĐ ngày 01.3.2019, giữa Ngân hàng TMCP P và ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 đối với phần đất còn lại (loại trừ vị trí A) thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CQ00228 ngày 22.04.2010 cho ông Lê Văn V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

[1.5] Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P đối với việc được phát mãi đối với phần đất còn lại (loại trừ vị trí A, tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22.04.2010 cho ông Lê Văn V đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ đối với số 501, tờ bản đồ số 03.

Vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 87/TTKTTNMT ngày 15.6.2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C. (Đính kèm)

[1.6] Buộc ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26.9.2023 là **644.038.962 đồng** (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu không trăm ba mươi tám ngàn chín trăm sáu mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 453.610.000 đồng và nợ lãi là 190.428.962 đồng (nợ lãi trong hạn 132.382.555 đồng, nợ lãi quá hạn lãi 58.046.407 đồng).

Kể từ ngày 27.9.2023 cho đến khi thi hành án xong, ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án,

theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0011/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 25.5.2019.

[1.7] Buộc ông **Lê Văn V** có trách nhiệm trả cho ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** 399.500.000 đồng (*Ba trăm chín mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng*). Phương thức thanh toán số tiền nêu trên, ông **Lê V1** thực hiện trả cho **Ngân hàng TMCP P** để Ngân hàng thu hồi khoản nợ gốc và lãi của ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** trước. Trường hợp ông **T1** và bà **T2** đã thanh toán xong khoản nợ nêu trên đối với **Ngân hàng TMCP P** thì ông **V** sẽ trả số tiền trên cho ông **T1**, bà **T2**.

Kể từ ngày ông **T1**, bà **T2** có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông **V** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.8] **Ngân hàng TMCP P** khi được phát mãi tài sản để thu hồi nợ theo thỏa thuận của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; bà **O**, ông **D** được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ nếu có nhu cầu.

[1.9] **Ngân hàng TMCP P** có trách nhiệm giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy CQ00228, số phát hành BA 736303 được **Ủy ban nhân dân quận T** cấp ngày 22.04.2010 cho ông **Lê Văn V** đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Võ Văn T1** đứng tên và xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại vị trí A để thực hiện thủ tục điều chỉnh và cấp giấy cho nguyên đơn theo quy định pháp luật, hiện giấy đất do Ngân hàng đang quản lý.

[1.10] Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xóa đăng ký thế chấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy CQ00228, số phát hành BA 736303 được **Ủy ban nhân dân quận T** cấp ngày 22.04.2010 cho ông **Lê Văn V** đứng tên được chỉnh lý ngày 27.02.2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Võ Văn T1** đứng tên tại vị trí A để cấp lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với diện tích đã được công nhận theo quy định pháp luật.

Riêng việc điều chỉnh diện tích, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại tại thửa 501, tờ bản đồ số 03 cho ông **Lê Văn V** chỉ được thực hiện khi ông **V** thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên cho **Ngân hàng TMCP P** hoặc ông **T1**, bà **T2**.

[1.11] Nguyên đơn có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà **Lê Mộng T** tự nguyện chịu số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng) là chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Công nhận bà **T** đã nộp xong.

Bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2** phải chịu số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) là chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản để trả lại cho **Ngân hàng TMCP P**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông **Lê Văn V**, ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí là 300.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** phải chịu tiền án phí đối với hợp đồng tín dụng là 29.762.000 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông **Lê Văn V** phải chịu tiền án phí đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 19.975.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn bà **Lê Mộng T** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 002677 ngày 08.3.2021 và 0004059 ngày 11.8.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Ngân hàng thương mại cổ phần P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 11.337.000 đồng (Mười một triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng) theo biên lai thu số 002745 ngày 30.3.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP P** được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004174 ngày 20 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 26/02/2024).

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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Thốt Nốt;
- Chi Cục THADSQ. Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang