

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 660/2024/DS-PT

Ngày 21 tháng 8 năm 2024

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu và
tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Toà 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 164/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Tr bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2346/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1941; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 658/11B đường Tôn Đức Th, k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Ông Trần Bửu Thịnh Đ, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số 57 Nguyễn Văn T, k 6, P 3, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1960; vắng mặt.
2. Ông Trần Bá P, sinh năm 1967; vắng mặt.
3. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1968; vắng mặt.
4. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 49/17 đường Tôn Đức T, k 5, P 6, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr.

5. Ông Trần Phú C, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số 525 đường Trần Hưng Đ, k8, P 3, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; vắng mặt.

6. Ông Trần Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số 15 Tỉnh lộ 928, Ấp Phú Kh, xã Thạnh H, huyện Phụng H, tỉnh Hậu G; vắng mặt.

7. Ông Trần Thanh Đ, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Số 14 Ấp An Tr, xã An H, huyện Châu Th, tỉnh Sóc Tr; vắng mặt.

8. Ông Trần Minh Th, sinh năm 1976; vắng mặt.

9. Bà Lý Thị L, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 708/14B đường Tôn Đức Th, k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Bửu Chánh Đ, sinh năm 1967; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bửu Thịnh Đ, sinh năm 1969 và bà Lâm Thị Thanh C, sinh năm 1972; cùng địa chỉ cư: Số 57 Nguyễn Văn T, k 6, P 3, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; theo Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020; ông Trần Bửu Thịnh Đ có mặt; bà Lâm Thị Thanh Ch vắng mặt.

2. Bà Trần Ngọc Ái L, sinh năm 1980; vắng mặt.

3. Ông Trần Bửu Hoàng L, sinh năm 1939; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 658/11B đường Tôn Đức T, k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr.

Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Ngọc Ái L và ông Trần Bửu Hoàng L: Ông Trần Bửu Thịnh Đ, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số 57 Nguyễn Văn T, K 6, P 3, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020; có mặt.

4. Ông Trần Bửu Lập Đ, sinh năm 1972; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bửu Thịnh Đ, sinh năm 1969 và bà Lâm Thị Thanh Ch, sinh năm 1972; cùng địa chỉ cư trú: Số 57 Nguyễn Văn T, k 6, p 3, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; theo Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020; ông Trần Bửu Thịnh Đ có mặt; bà Lâm Thị Thanh C vắng mặt.

5. Bà Trần Bửu Bội L (Tran Lan Boi B), sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: 2920 Antler Ct Salina, KS 67401, USA (Hoa K); vắng mặt.

6. Ông Trần Bửu Thịnh Đ sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số 57 đường Nguyễn Văn T, k 6, P 3, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; có mặt.

7. Ngân hàng thương mại cổ phần Á Ch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh Mỹ Nh; địa chỉ trụ sở: Số 442 Nguyễn Thị Minh Kh, P5, Q 3, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

8. Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Tr; địa chỉ trụ sở: Số 93 đường Phú L, P 2, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Bà Trần Thị T trình bày: Theo Biên bản giao đất lập ngày 18/4/1991, hộ gia đình bà Trần Thị T được cấp quyền sử dụng 5.673,9m² đất nông nghiệp. Năm 1994, bà T ủy quyền cho anh là ông Trần X quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên để theo các con lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Việc ủy quyền này không được thông báo cho các con của bà T biết gồm Trần Bửu Chánh Đ, Trần Bửu Thịnh Đ, Trần Bửu Bội L, Trần Bửu Lập Đ, Trần Ngọc Ái L. Năm 2007, bà T trở về Sóc Tr sinh sống và đề nghị lấy lại đất nhưng ông X không trả. Ngày 27/9/2014, ông X chết. Sau đó, bà T phát hiện thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.673,9m², loại đất 2L, số giấy chứng nhận BQ 739421, số quản lý 4270 đã được cấp cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L trên cơ sở kê khai nguồn gốc đất do ông Th, bà L sử dụng từ năm 1996, đến ngày 21/01/2014 đăng ký hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà Tuyết khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn trả lại thửa 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2 m² tại k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 739421, số vào sổ CH 01410 ngày 12/02/2014 cấp cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L; vô hiệu Hợp đồng ủy quyền đất ruộng ngày 19 tháng 12 năm 1994 giữa bà T và ông Trần X.

2. Người đại diện cho các đồng bị đơn trình bày: Cụ Trần X (chết năm 2014) và cụ Khuru Thị K (chết năm 1984) có 07 người con chung gồm ông, bà: Trần Thị Ngọc B, Trần Bá Ph, Trần Thanh H, Trần Thanh T, Trần Phú C, Trần Thanh D và Trần Thanh Đ. Năm 1994, do hoàn cảnh khó khăn nên bà T đã chuyển nhượng 5,5 công đất ruộng tọa lạc tại k 3, P 5 cho ông Trần Minh Th (chết năm 1997, là em của ông Trần X). Việc chuyển nhượng không thành văn bản. Thời điểm này, ông Xén có 12 công đất, ông X tặng cho ông Thượng 06 công, khi bà T chuyển nhượng đất cho ông Th thì ông Th đòi phần mua 5,5 công của bà T lấy 06 công của ông X cho để liên canh thuận tiện trong sản xuất, sau khi đòi đất thì ông T trả tiền cho ông Xén 0,5 công đất. Lý do bà T lập tờ ủy quyền cho ông X quản lý, sử dụng đất vì cán bộ địa phương nói nếu chuyển

nhượng phải đóng thuế còn anh em cho đất với nhau thì không phải đóng thuế, cho nên bà T mới lập tờ ủy quyền cho ông X thay vì ủy quyền cho ông Th do ông X đã đổi đất với ông Th. Ông T, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do từ năm 1994 đến năm 2010 ông X cho ông T thuê đất, đến năm 2010 do ông X bị bệnh không có tiền điều trị nên chuyển nhượng cho ông T và bà L. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Á C (gọi tắt là Ngân hàng ACB) trình bày: Ông Trần Minh T và bà Lý Thị L có vay của Ngân hàng 549.995.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số SOC.CN.523.190620 ngày 22/6/2020, mục đích vay tiêu dùng; lãi suất theo quy định trong từng Khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm. Để bảo đảm nợ vay, ông T, bà L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại K 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr. Do phát sinh tranh chấp nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Minh T và bà Lý Thị L liên đới cùng trả cho ngân hàng ACB số nợ còn thiếu tính đến ngày 23/12/2021 là 550.321.989 đồng; trong đó vốn gốc 549.995.000 đồng, lãi trong hạn 326.989 đồng. Trường hợp không trả được nợ sẽ xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Tr quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T về: Buộc các bị đơn trả lại cho gia đình nguyên đơn quyền sử dụng đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m², tọa lạc tại k 3, p 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 739421, số vào sổ CH 01410 ngày 12/02/2014, đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m², tọa lạc tại k 3, p 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr, do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Tr cấp cho ông Trần Minh T và bà Lý Thị L đứng tên; tuyên bố hợp đồng ủy quyền đất ruộng ngày 19/12/1994 giữa nguyên đơn và ông Trần X vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại Cổ phần Á C: Buộc ông Trần Minh T và bà Lý Thị L liên đới cùng trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C số nợ còn thiếu tính đến ngày 07/12/2022 là vốn gốc 549.995.000 đồng, lãi 83.023.175 đồng, tổng cộng là 633.018.175 đồng, các bị đơn phải tiếp tục trả lãi cho ngân hàng kể từ ngày 08/12/2022 cho đến khi trả dứt nợ theo các Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.1130.090418 ngày 11/4/2018, số SOC.CN.713.180319 ngày 19/3/2019, số SOC.CN.523.190620 ngày 22/6/2020. Trường hợp ông Trần Minh T và bà Lý Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m²; thửa số 576, tờ bản đồ số 11, diện tích 220,4m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 17, diện tích 271,8m², cùng tọa lạc tại K 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr. Theo các Hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.01.080814 ngày 08/8/2014 và Hợp đồng sửa

đổi, bổ sung các ngày 13/01/2016, 17/7/2017, 11/4/2018 và 15/6/2020; Hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.54.190620 ngày 22/6/2020; Hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.21.190620 ngày 22/6/2020.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T về việc: buộc các ông, bà Trần Thị Ngọc B, Trần Phú C, Trần Bá Ph, Trần Thanh H, Trần Thanh T, Trần Thanh D, Trần Thanh Đ là các đồng thừa kế hàng thứ 01 của ông Trần X trả lại cho bà Trần Thị T giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m², loại đất 2L, đất tọa lạc tại k 3, p 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr, giá trị tạm tính là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và hoa lợi tính từ năm 2007 đến nay, tạm tính là 70.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị T do ông Trần Bửu Thịnh Đ đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại thửa đất số 76 thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m² tọa lạc tại k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc T cấp cho hộ gia đình bà Tuyết và theo Biên bản giao đất canh tác ngày 18/4/1991, đồng thời yêu cầu hủy yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 739421, sổ vào sổ CH 01410 ngày 12/02/2014 cấp cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L; vô hiệu Hợp đồng ủy quyền đất ruộng ngày 19 tháng 12 năm 1994 giữa bà T và ông Trần X; với lý do bà Tuyết chỉ ủy quyền cho ông Trần X quản lý đất nhưng ông X đã chuyển dịch quyền sử dụng đất sang tên ông Th và bà L là vượt quá phạm vi ủy quyền.

Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Á C trình bày: Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L là hợp pháp nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa hôm nay có cơ sở xác định đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó bà T đã ủy quyền cho ông X được toàn quyền sử dụng theo Hợp đồng ủy quyền đất ruộng ngày 19/12/1994 giữa bà Trần Thị T và ông Trần X. Căn cứ vào Giấy ủy quyền này, ông X đã chuyển quyền sử dụng cho ông Th, bà L và những người này đã đăng ký cập nhật biến động đứng tên quyền sử dụng đất sau đó thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á C là hợp pháp. Bà T khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất trên là không có

căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyết là đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T nộp trong thời hạn và đúng thủ tục luật định nên hợp lệ, do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T như sau:

[3.1] Theo trình bày của bà Tuyết và người đại diện theo ủy quyền của bà T trong quá trình giải quyết vụ án thì: Quyền sử dụng 5.632,2m² đất thuộc thửa đất số 76 thuộc tờ bản đồ số 17 tại k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Tr cấp cho hộ gia đình bà T và theo Biên bản giao đất canh tác ngày 18/4/1991. Tuy nhiên, bà T không xuất trình được bản chính các tài liệu trên mà chỉ cung cấp được bản photocopy nên không có giá trị chứng minh theo quy định của Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Theo xác nhận của chính quyền địa phương thể hiện tích 5.632,2m² đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc do Nhà nước thực hiện chính sách trang trải đất đai cho gia đình bà T. Tại Hợp đồng ủy quyền đất ruộng lập ngày 19/12/1994, Tuyết ủy quyền cho ông Trần X như sau: *“Nguyên tôi có đất ruộng do nhà nước cấp có diện tích 5,5 công (năm ngàn năm trăm mét vuông) tọa lạc tại đội 1 k3 p5 TXST. Nay tôi chuyển cư trú quá xa không thuận tiện để tiếp tục sản xuất, nên tôi làm ủy quyền cho Anh Hai tôi là: Trần X sinh năm 1934 cư ngụ số 235 B Mậu T TXST được quyền thừa kế. Từ nay tôi làm giấy ủy quyền phân đất ruộng nói trên được quyền sở hữu của anh tôi là Trần X. Nếu sau này trong thân tộc có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*.

Như vậy, toàn bộ diện tích 5.632,2m² đất thuộc thửa 76 mặc dù có nguồn gốc do Nhà nước trang trải cho gia đình bà T nhưng bà T không sử dụng mà ủy quyền cho ông Trần X toàn quyền quản lý, sử dụng trong một thời gian dài và không có khiếu nại. Đất tranh chấp có mục đích sử dụng làm nông nghiệp nên việc sử dụng đất phải tuân thủ đúng quy định tại Điều 74 Luật Đất đai năm 1993, trong đó có yếu tố trực canh là điều kiện quan trọng để Nhà nước tiếp tục giao quyền sử dụng đất. Ở trường hợp này, bà Tuyết không tiếp sử dụng đất mà ủy quyền toàn bộ cho ông X, điều này đồng nghĩa với việc bà T từ bỏ quyền sử

dụng đất và đồng ý để cho ông X tiếp tục thực hiện quyền của người sử dụng đất; trong quá trình sử dụng đất, ông X đã thực hiện việc đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nên ông X là chủ sử dụng đất hợp pháp. Tại Điều 8 và Điều 26 của Luật Đất đai năm 1993 còn quy định: “Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, huỷ hoại đất”; “Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép”. Đối chiếu quy định pháp luật trên vào trường hợp cụ thể này, ngay cả khi bà T không ủy quyền sử dụng đất cho ông X thì Nhà nước cũng sẽ thực hiện việc thu hồi đất để giao cho người có điều kiện trực tiếp canh tác, sản xuất nhằm tránh tình trạng hoang hóa đất đai cũng như đảm bảo chính sách trang trải đất đai ở địa phương với mục đích các hộ gia đình đều có đất đai canh tác, ổn định cuộc sống.

[3.4] Hơn thế nữa, trên thực tế sau khi được ủy quyền, ông Trần X đã lập thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Minh Th, bà Lý Thị L và những người này đã sử dụng quyền sử đất thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á C để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng đã ký. Tại Công văn số 1272/UBND-HC ngày 19/7/2021, Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Tr xác nhận việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ739421 cấp cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L ngày 12/02/2014 là cấp lần đầu, cấp đúng trình tự, thủ tục luật định.

[3.5] Như vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyết là đúng pháp luật và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.6] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Á C đề nghị ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L liên đới trả khoản nợ còn thiếu tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 633.018.175 đồng (trong đó tiền gốc là 549.995.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi là 83.023.175 đồng): Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích ở trên do không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn và việc thế chấp quyền sử dụng đất là hợp pháp nên yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Á C được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị T là người cao tuổi nên được miễn.

[5] Quan điểm đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tt và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Tr

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2013, Luật các tổ chức tín dụng, Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về:

1.1. Buộc các bị đơn trả lại cho gia đình nguyên đơn quyền sử dụng đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m², tọa lạc tại k 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 739421, sổ vào sổ CH 01410 ngày 12/02/2014, đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m², tọa lạc tại K 3, p 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr, do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Tr cấp cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L đứng tên.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền đất ruộng ngày 19/12/1994 giữa bà Trần Thị T và ông Trần X.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Á C.

2.1. Buộc ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L liên đới cùng trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C tổng số tiền còn thiếu tính đến ngày 07/12/2022 là 633.018.175 đồng, trong đó tiền vốn gốc 549.995.000 đồng và tiền lãi là 83.023.175 đồng. Ông Th và bà L phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á C tính từ ngày 08/12/2022 cho đến khi trả xong nợ theo các Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.1130.090418 ngày 11/4/2018, số SOC.CN.713.180319 ngày 19/3/2019, số SOC.CN.523.190620 ngày 22/6/2020.

2.2. Trường hợp ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.632,2m²; thửa số 576, tờ bản đồ số 11, diện tích 220,4m²; thửa đất số 193, tờ bản đồ số 17, diện tích 271,8m² cùng tọa lạc tại K 3, P 5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr; theo các Hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.01.080814 ngày 08/8/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung các ngày 13/01/2016, 17/7/2017, 11/4/2018 và 15/6/2020; Hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.54.190620 ngày 22/6/2020; Hợp đồng thế chấp số SOC.BĐCN.21.190620 ngày 22/6/2020.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc buộc các ông, bà Trần Thị Ngọc B, Trần Phú C, Trần Bá Ph, Trần Thanh H, Trần Thanh T, Trần Thanh D, Trần Thanh Đ là những đồng thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông Trần X trả lại cho bà T giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số

17, diện tích 5.632,2m², loại đất 2L, đất tọa lạc tại k 3, P5, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Tr, giá trị tạm tính là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và hoa lợi tính từ năm 2007 đến nay, tạm tính là 70.000.000 đồng (mỗi năm 5.000.000 đồng) trong 14 năm.

4. Chi phí thẩm định, định giá:

Bà Trần Thị T phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 5.000.000 đồng. Bà T đã nộp đủ.

Ông Trần Minh Th và bà Lý Thị L phải chịu chi phí thẩm định tài sản là 550.000 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á C số tiền tiền tạm ứng đã nộp 550.000 đồng.

5. Chi phí ủy thác tư pháp:

Bà Trần Thị T phải chịu 800.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng là 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008141 ngày 11/11/2020, số 0008963 ngày 05/7/2021 và số 0008973 ngày 24/9/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Tr. Bà T còn phải nộp tiếp 200.000 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á C số tiền 200.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0001981 ngày 24/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Tr.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T được miễn. Ông Trần Minh Th và Lý Thị L phải chịu 29.320.727 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á C số tiền đã nộp tạm ứng là 13.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001393 ngày 14/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Tr.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T được miễn.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Tr;
- VKSND tỉnh Sóc Tr;
- Cục THADS tỉnh Sóc Tr;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTTP.

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

Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hòa Hiệp - Đinh Ngọc Thu Hương

Ngô Mạnh Cường

