TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 360/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 791/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 902/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn*: Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, khóm F, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

2- *Bị đơn*: Bà Lê Thị X, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

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

3-1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng là: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3-2. Ông Mai Văn M, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

3-3. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

3-4. Ông Lê Minh L, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

3-5. Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng G.

Địa chỉ phòng giao dịch: Số D, đường C, khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1: Ông Nguyễn Hòa H2, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Khu vực - Phòng xử lý nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường N, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang Long Mỹ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

3-6. Ông Trần Văn K, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

3-7. Bà Lê Hồng D, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà D: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F đường H, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3-8. Ông Cù Văn H3, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Lê Thanh H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Nguyên đơn Lê Thanh H1 trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Cha nguyên đơn H1 tên Lê Văn L1, sinh năm 1922, chết năm 1982 và mẹ tên Trần Thị B, sinh năm 1926, chết năm 2011. Cha mẹ có 06 người con chung gồm: 1- Lê Thị H4; 2- Lê Thị N; 3- Lê Văn P1; 4- Lê Văn L2; 5- Lê Thị X và 6 Lê Thanh H1. Ngoài ra cha, mẹ không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Trong thời kỳ hôn nhân cha, mẹ nguyên đơn H1 có tạo lập được nhiều tài sản là quyền sử dụng đất và cũng đã chia cho các con, ai cũng đã đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng nguyên đơn H1 được chia 9 công tầm cấy đất ruộng nhưng chưa tách quyền sử dụng đất, do nguyên đơn H1 công tác trên Sóc Trăng nên để mẹ nguyên đơn H1 tạm đứng tên, sau đó đến năm 1998 nguyên đơn H1 có chuyển nhượng cho chị ruột tên Lê Thị N 04 công tầm cấy, số còn lại 05 công tầm cấy thì nguyên đơn H1 để cho mẹ tiếp tục canh tác, sau khi mẹ nguyên đơn H1 chết thì nguyên đơn H1 có về lấy để canh tác nhưng bà X nói cho bà mượn canh tác, đến năm 2019 nguyên đơn H1 tiếp tục đến yêu cầu bà X giao đất lại nguyên đơn H1 đề canh tác nhưng bà X nói đất do mẹ đã cho bà và bà không đồng ý trả lại nguyên đơn Hiệp, đồng thời nguyên đơn H1 cũng phát hiện bà X cùng chồng là ông Mai Văn M kê khai cấp quyền sử dụng đất đứng tên phần đất mà cha, mẹ đã cho nguyên đơn H1 diện tích 05 công tầm cấy, thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, trong khi nguyên đơn H1 và các anh em không ai ký tên để bà X, ông M đứng tên quyền sử dụng đất, từ đó các bên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy, nguyên đơn H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho ông H1 phần đất có diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2 thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 541684, số vào sổ CH00598 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M ngày 04/5/2012, đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bà Lê Thị X và ông Mai Văn M trả lại cho ông H1 phần đất có diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2 thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

** Bị đơn Lê Thị X trình bày*:

- Bị đơn Xứng thừa nhận nguyên đơn H1 trình bày đúng về cha mẹ và các anh chị em trong gia đình. Khi cha mẹ còn sống có tạo dựng được 16 công ruộng để canh tác. Sau khi cha mất thì mẹ trực tiếp canh tác, sau đó có chia 16 công đất cho các con cụ thể như sau: Lê Văn P1 04 công; Lê Văn L2 04 công; Lê Thanh H1 04 công và đã bán hết cho chị ruột thứ 3 tên N, sau này các con bà N đã bán lại toàn bộ cho bị đơn Xứng, còn lại 04 công do mẹ tiếp tục canh tác, do mẹ sống chung với bị đơn X nên sau khi mẹ mất thì bị đơn X tiếp tục canh tác cho đến nay. Bị đơn X không canh tác trên diện tích đất của nguyên đơn H1. Vì vậy, bị đơn X không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn H1.

- Bị đơn X thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng, chuyển nhượng đất cho ông H3, chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K và bà D và cầm cố đất cho ông Đ. Vì vậy, bị đơn X đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng, của ông H3, của ông K và bà D và của ông Đ.

** Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Ông Mai Văn M và bà Lê Thị X có vay vốn tại Ngân hàng TMCP K1 - Phòng giao dịch thị xã L, tỉnh hậu Giang theo Hợp đồng tín dụng số 561/16/HĐTD/0901-3702 ngày 16/11/2016, số tiền vay: 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay vốn là trồng lúa, nuôi heo và cố đất; thời hạn vay 48 tháng; lãi suất vay: 11,07%/năm, tính trên số dư thực tế và thời gian thực tế, lãi suất vay sẽ được thay đổi theo định kỳ 03 tháng hoặc khi có thay đổi về lãi suất theo quy định của Ngân hàng N2 hoặc khi có sự thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả 0,05%/ngày

tính trên số dư lãi chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả; hình thức thanh toán là lãi trả 06 tháng/lần; gốc trả: Phân kỳ hàng năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Mai Văn M và bà Lê Thị X có thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP K1 - Chi nhánh H6 - Phòng G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 561/16/HĐTC-BĐS/0901-3702 ngày 16/11/2016, công chứng ngày 17/11/2016 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/11/2016. Cụ thể tài sản bảo đảm nợ vay, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 412667 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/1992 cho bà Lê Thị X;

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 541684 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/2012 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M;

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 826935 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 17/6/2014 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M;

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725381 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/4/2014 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, ông Mai Văn M và bà Lê Thị X đã vi phạm hợp đồng không thanh toán khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở, ông M và bà X đã nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết.

Vì vậy, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Mai Văn M và Bà Lê Thị X phải thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 27/12/2024, tổng số tiền 753.650.890 đồng. Trong đó bao gồm: Vốn gốc: 400.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 38.338.333 đồng; Phạt lãi chậm trả: 30.122.557 đồng; Lãi quá hạn: 285.190.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận theo tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

2. Trường hợp ông Mai Văn M và bà Lê Thị X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không trả đầy đủ số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản thế chấp để

đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 561/16/HĐTC-BĐS/0901-3702 ngày 16/11/2016, để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án được biết hiện nay các thừa đất thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 561/16/HĐTC-BĐS/0901-3702 ngày 16/11/2016 đang cầm cố và chuyển nhượng bên ngoài. Nay, Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên bố vô hiệu các hợp đồng đối với các hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng bên ngoài (nếu có). Vì các thửa đất nêu trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền phạt lãi chậm trả tính đến hết ngày 27/12/2024 là 30.122.557 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cù Văn H3 trình bày và có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Vào năm 1996, ông H3 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị X phần đất diện tích 3,3 công tầm cấy thuộc Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 6,5 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy tay, ông H3 đã giao đủ vàng cho bà X và bà X đã giao đất cho ông H3 canh tác. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H3 có yêu cầu bà X làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng bà X hứa hẹn nhiều lần nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông. Khi sự việc tranh chấp xảy ra thì ông H3 mới biết quyền sử dụng đất bà X chuyển nhượng cho ông, bà X đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Vì vậy, ông H3 làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cù Văn H3 với bà Lê Thị X xác lập vào năm 1996 đối với diện tích đất 3,3 công tầm cấy có diện tích theo đo thực tế là 5.550,6m^2, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Cù Văn H3 với bà Lê Thị X xác lập vào năm 1996 là vô hiệu, thì yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K và bà Lê Hồng D trình bày và có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải*:

- Ngày 24/12/2017, vợ chồng ông K và bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Mai Văn M và bà Lê Thị X phần đất diện

tích 7.570m^2 thuộc Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 391.924.000 đồng.

- Ngày 28/06/2018, vợ chồng ông K và bà D tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông M, bà X phần đất có diện tích 3.980m^2 thuộc thửa đất số 242 và phần đất có diện tích 4.995,8m^2 thuộc thửa đất số 508, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, số tiền chuyển nhượng là 540.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông K và bà D nhận đất canh tác và có yêu cầu ông M, bà X làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà X hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện cho ông K và bà D. Khi sự việc tranh chấp xảy ra thì ông K và bà D mới biết quyền sử dụng đất ông M, bà X đã chuyển nhượng cho ông K và bà D, bà X và ông M đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Vì vậy, ông K và bà D làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D với ông Mai Văn M, bà Lê Thị X lập ngày 24/12/2017 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.307,5m² đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận hợp đồng xác lập ngày 28/6/2018 đối với các thửa đất số 508 có diện tích theo đo thực tế là 4.853,9m^2 và thửa đất số 242, diện tích theo đo thực tế là 3.889,3m² cùng tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D với ông Mai Văn M, bà Lê Thị X lập ngày 24/12/2017 và ngày 28/6/2018 là vô hiệu, thì yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình*: Ngày 24/11/2018, tôi có ký giấy cầm cố đất ruộng với ông M và bà X, diện tích cầm cố là 08 công tầm cấy giá cầm cố là 250.000.000 đồng. Bất cứ lúc nào ông M và bà X có tiền trả đủ cho tôi 250.0000.000 đồng thì tôi sẽ trả lại đất cầm cố cho bà X và ông M.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh L trình bày*: Tôi là em ruột của ông Lê Văn Đ và đang cùng canh tác trên phần đất cấm cố, tôi đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của anh ruột tên Lê Văn Đ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua Mai Văn M không trình bày ý kiến trong vụ án này.*

Kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản như sau:

1- Diện tích đất tranh chấp giữa ông H1 với ông M và bà X, theo đo thực tế của Công ty TNHH H7 ngày 29/01/2021 đối với một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng do bị đơn X đang quản lý sử dụng, có diện tích là 7.399,9m².

- Giá trị bằng tiền theo Biên bản họp hội đồng định giá ngày 08/6/2021 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú thành lập, xác định diện tích đất tranh chấp là 7.399,9m² thuộc thửa đất số 318 có giá trị bằng tiền là: 332.995.500 đồng.

2- Diện tích đất tranh chấp giữa ông K bà D với ông M và bà X, theo đo thực tế của Công ty TNHH H7 ngày 19/7/2024 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng do ông K và bà D đang quản lý sử dụng, có diện tích là 7.307,5m².

- Giá trị bằng tiền theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS ngày 27/9/2024 diện tích đất tranh chấp, có giá trị bằng tiền là 442.074.520 đồng.

3- Diện tích đất tranh chấp giữa ông K bà D với ông M và bà X, theo đo thực tế của Công ty TNHH H7 ngày 19/7/2024 đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ 13, cùng tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng do ông K và bà D đang quản lý sử dụng, có diện tích là 3.889,3m².

- Giá trị bằng tiền theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS ngày 27/9/2024 diện tích đất tranh chấp, có giá trị bằng tiền là 235.287.093 đồng.

4- Diện tích đất tranh chấp giữa ông K bà D với ông M và bà X, theo đo thực tế của Công ty TNHH H7 ngày 19/7/2024 đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ 13, cùng tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng do ông K và bà D đang quản lý sử dụng, có diện diện tích là 4.853,9m².

- Giá trị bằng tiền theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS ngày 27/9/2024 diện tích đất tranh chấp, có giá trị bằng tiền là 319.431.850 đồng.

5- Diện tích đất tranh chấp giữa ông H3 với ông M và bà X, theo đo thực tế của Công ty TNHH H7 ngày 19/7/2024 đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng do ông H3 đang quản lý sử dụng, có diện tích là 5.550,6m².

- Giá trị bằng tiền theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS ngày 27/9/2024 diện tích đất tranh chấp có giá trị bằng tiền là 335.789.098 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) quyết định:

1- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh H1, về việc:

- Công nhận cho ông H1 phần đất có diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2 thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 541684, số vào sổ CH00598 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M ngày 04/5/2012, đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bà Lê Thị X và ông Mai Văn M trả lại cho ông H1 phần đất có diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2 thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2- Ghi nhận sự thỏa thuận của bị đơn Lê Thị X và ông Lê Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cầm cố ngày 24/11/2018 là vô hiệu.

* Ông Lê Văn Đ đồng ý trả lại cho bà Lê Thị X thửa đất số 318, tờ bản đồ 13, diện tích 12.583,9m² cùng tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp các thửa đất số 313 và 314 có số đo 09,50m + 59,89m + 40,04m + 34,24m + 26,74m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 319 có các số đo 72,87m + 39,74m + 49,73m.

- Hướng Bắc giáp các thửa đất số 242 và 243 có các số đo 31,49m + 38,27m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 317 có các số đo 31,40m + 49,97m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

* Bà Lê Thị X đồng ý trả cho ông Lê Văn Đ số tiền cầm cố đất là 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Việc giao trả đất và trả tiền được thực hiện đồng thời cùng một lúc.

Khi án có hiệu lực pháp luật và ông Đ đã giao trả đất cho bà X. Nếu bà X không trả đủ cho ông Đ số tiền 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) thì hàng tháng bà X còn phải trả cho ông Đ khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cù Văn H3:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cù Văn H3 với bà Lê Thị X, xác lập vào năm 1996, đối với diện tích đất theo đo thực tế là 5.550,6m^2, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp, ông H3 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nức có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 238 theo nội dung bản án này, thửa đất số 238 có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 240, có số đo 46,60m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 234, có số đo 46,54m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 233, có số đo 119,41m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 237, có số đo 119,98m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn K và bà Lê Hồng D, về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D với ông Mai Văn M, bà Lê Thị X lập ngày 24/12/2017 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.307,5m² đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận hợp đồng xác lập ngày 28/06/2018 đối với các thửa đất số 508 có diện tích theo đo thực tế là 4.853,9m^2 và thửa đất số 242, diện tích theo đo thực tế là 3.889,3m² cùng tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

4-1. Buộc ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D trả cho ông ông Mai Văn M, bà Lê Thị X thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.307,5m² đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp các thửa đất số 205, 508, 245, 244 có các số đo 5,95m + 43,52m + 33,81m + 17,73m + 32,37m.

- Hướng Tây giáp các thửa đất số 213 và 240 có các số đo 20,45m + 19,74m + 25,17m + 73,03m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 205 có số đo 51,57m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 242 có số đo 55,66m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4-2. Buộc ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D trả cho ông ông Mai Văn M, bà Lê Thị X thửa đất số 242, diện tích theo đo thực tế là 3.889,3m², tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 244 và 243 có số đo 67,74m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 240 có số đo 69,86m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 241 có số đo 55,66m.

- Hướng Nam giáp các thửa đất số 318, 319 có các số đo 27,37m + 14,45m + 15,29m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4-3. Buộc ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D trả cho ông Mai Văn M, bà Lê Thị X thửa đất số 508 có diện tích theo đo thực tế là 4.853,9m^2, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 41,62m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 241, có số đo 43,52m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 205, có các số đo 14,91m + 13,36m + 22,34m + 26,40m + 31,16m.

- Hướng Nam, giáp thửa đất số 245 có số đo 109,69m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4-4. Buộc bà Lê Thị X và ông Mai Văn M phải trả cho ông K và bà D số tiền 964.358.731 đồng (*chín trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, bảy trăm ba mươi mốt đồng*). Trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 931.924.000 đồng (*chín trăm ba mươi mốt triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn đồng*)) và tiền xử lý hợp đồng vô hiệu là: 32.434.731 đồng (*ba mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi bốn nghìn, bảy trăm ba mươi mốt đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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.

5- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng giao dịch thị xã G đối với số tiền phạt vi phạm lãi tính đến ngày 27/12/2024 là 30.122.557 đồng (*ba mươi triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng*).

6- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng giao dịch thị xã G, về việc buộc ông M và bà X phải trả tiền vốn vay và tiền lãi còn thiếu, cụ thể là:

- Buộc ông Mai Văn M và bà Lê Thị X phải trả tiền vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP K1 - Phòng giao dịch thị xã G, tỉnh hậu Giang tạm tính đến ngày 27/12/2024, tổng số tiền 723.528.333 đồng (*bảy trăm hai mươi ba triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*). Trong đó gồm vốn gốc: 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 38.338.333 đồng (*ba mươi tám triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*); Lãi quá hạn: 285.190.000 đồng (*hai trăm tám mươi lăm triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng*).

- Kể từ ngày 28/12/2024 bà Lê Thị X và ông Mai Văn M còn phải tiếp tục trả tiền lãi, trên số tiền vốn vay còn thiếu cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký.

7- Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng giao dịch thị xã G. Nếu ông M và bà X không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi đối với các tài sản thế chấp, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 412667 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/1992 cho bà Lê Thị X; thửa đất số 242, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 541684 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/2012 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M; thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 826935 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 17/6/2014 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn

M; thửa đất số 508, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725381 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/4/2014 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M; thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng G đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B412667 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/1992 cho bà Lê Thị X, đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đã chuyển nhượng cho ông Cù Văn H3 như đã tuyên trong phần quyết định của bản án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2025, nguyên đơn ông Lê Thanh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Lê Thanh H1 trình bày vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do: Lúc còn sống cha mẹ đã cho ông H1 phần đất tranh chấp, do ông đi công tác xa nên không làm thủ tục sang tên. Khi quay về đòi lại đất, bà X không đồng ý chuyển tên trả lại, ông H1 không đồng ý việc bà X đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền ngân hàng, còn đất thì cố cho người khác, bà X đã được chia và nhận đất ở nơi khác.

Bị đơn bà Lê Thị X trình bày không đồng ý kháng cáo của ông Lê Thanh H1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần K1, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hòa H2 trình bày đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ngân hàng, vì bản án sơ thẩm tuyên xử vô hiệu một phần của hợp đồng thế chấp số 561/16/HĐTC-BĐS/0901-

3702 ngày 16/11/2016 được kí kết giữa Ngân hàng TMCP K1 và ông Mai Văn M, bà Lê Thị X. Tuy nhiên, phần quyết định này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP K1 đối với việc thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh L, ông Trần Văn K, ông Cù Văn H3 không có ý kiến.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông Lê Thanh H1, Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn M có đơn xin xét xử vắng mặt, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, thành phố Cần Thơ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng) ông Lê Văn Đ, bà Lê Hồng D, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 7.399,9m^2 thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng hiện do bà Lê Thị X, ông Mai Văn M đang quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 541684, số vào sổ CH00598 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/2012.

Ông H1 khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ chia cho ông H1 từ năm 1998. Do chưa có nhu cầu sử dụng, ông H1 cho bà X mượn đất canh tác. Quá trình sử dụng, bà X, ông M tự ý kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1 yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông H1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 318 cấp cho bà X, ông M; buộc bà X, ông M trả đất cho ông H1.

Bà X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng ông H1 được cha mẹ chia cho 04 công đất nhưng đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị N. Phần đất tranh chấp là của cha mẹ chia cho bà X, bà X không canh tác đất của ông H1.

[2.1.2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, cụ Lê Văn L1 (chết năm 1982) và cụ Trần Thị B (chết năm 2011) có 06 người con chung gồm các ông bà: Lê Thị H4, Lê Thị N, Lê Văn P1, Lê Văn L2, Lê Thị X (bị đơn) và Lê Thanh H1 (nguyên đơn). Ông H1 và bà X đều thống nhất trình bày, phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của cụ Lê Văn L1, cụ Trần Thị B tạo lập.

Ông H1 cho rằng được cụ B chia phần đất tranh chấp từ năm 1998, tuy nhiên, ông H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Trong khi đó, ông H1 thừa nhận từ trước đến nay, ông H1 không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Ông H1 cũng không đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp; không khiếu nại khi bà X, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các anh chị em ông H1 là ông Lê Văn P1 xác định không biết cha mẹ có cho ông H1 phần đất tranh chấp hay không (BL: 570); ông Lê Văn L2 xác định phần đất cha mẹ cho ông H1, ông H1 đã chuyển nhượng cho bà N (BL: 572).

Ông H1 cho rằng ông chỉ cho bà X mượn đất canh tác, nhưng ông H1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; phía bà X không thừa nhận.

Bà X, ông P1, ông L2, ông H1 đều thừa nhận phần đất tranh chấp do bà X trực tiếp canh tác. Bà X đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 1421/UBND-NC ngày 21/10/2024, Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X, ông M là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

Khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định đương sự có quyền, nghĩa vụ "*Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình*"; khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định "*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*".

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với quy định của pháp luật đã viện dẫn nêu trên, ông H1 là người khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1 là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H1.

[2.2] Xét, kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của của Ngân hàng, cụ thể chấp nhận cho Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản là phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ.

[2.2.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 5.550,6m^2, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B412667 ngày 04/5/1992 cho bà Lê Thị X (gồm thửa đất 238 diện tích 5.560m^2 và thửa đất 242 có diện tích 3.980m^2), hiện do gia đình ông Cù Văn H3 đang quản lý, sử dụng.

Ngày 16/11/2016, bà Lê Thị X, ông Mai Văn M ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng TMCP K1 (Ngân hàng K1) số tiền 550.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản nợ vay, bà X, ông M thế chấp cho Ngân hàng K1 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B412667 ngày 04/5/1992 nêu trên, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 561/16/HĐTC-BĐS/0901-3702 ngày 16/11/2016. Hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng K1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu vợ chồng bà X, ông M trả tiền nợ vay, lãi cho Ngân hàng K1. Trường hợp, ông X, bà M không trả hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì yêu cầu được phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ (trong đó có thửa đất 238, tờ bản đồ số 13).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cù Văn H3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 5.550,6m^2, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông, với lý do ông nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp của bà X, ông M từ năm 1996, đã trả đủ tiền, nhận đất sử dụng cho đến nay.

[2.2.2] Theo "*Giấy sang đất*" có nội dung: Năm 1996, bà X thỏa thuận bán cho ông Cù Văn H3 3 công đất (3 công một góc tư tầm cấy) với giá 2 chỉ vàng 24k/1 công. Giấy sang đất có chữ ký của hai bên, có người làm chứng là ông Lê Văn H5, Lê Văn C, Nguyễn Văn N1, Lê Văn P1 (BL: 696). Giấy sang đất nêu trên không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà X thừa nhận và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3 (Biên bản phiên tòa sơ thẩm).

Như vậy, Ngân hàng K1 nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà X, ông M vào ngày 16/11/2016. Tuy nhiên, thời điểm này thửa đất số 238, bà X, ông M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cù Văn H3. Thực tế, ông gia đình Huyện canh tác, sử dụng thửa đất 238 ổn định từ năm 1996 cho đến nay. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1996 giữa ông H3 và bà X không có công chứng, chứng thực; các bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng (trả đủ tiền, nhận đất). Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và bà X, là có căn cứ.

Ngân hàng TMCP K1 nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà X, ông M nhưng Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết phần đất tranh chấp do gia đình ông H3 đang quản lý, sử dụng; Ngân hàng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông H3 có biết việc bà X, ông M thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng TMCP K1 không phải người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, do vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 561/16/HĐTC-BĐS/0901-3702 ngày 16/11/2016 bị vô hiệu một phần đối với việc thế chấp thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng K1 về việc yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Thanh H1 và Ngân hàng TMCP K1 phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Lê Thanh H1 sinh năm 1962 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng

- Các Điều 129; Điều 131; Điều 317; Điều 408; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Điểm đ, khoản 1; Điều 12; Điều 24; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh H1, về việc:

- Công nhận cho ông H1 phần đất có diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2 thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 541684, số vào sổ CH00598 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M ngày 04/5/2012, đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bà Lê Thị X và ông Mai Văn M trả lại cho ông H1 phần đất có diện tích theo đo thực tế là 7.399,9m^2 thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2- Ghi nhận sự thỏa thuận của bị đơn Lê Thị X và ông Lê Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy cầm cố ngày 24/11/2018 là vô hiệu.

* Ông Lê Văn Đ đồng ý trả lại cho bà Lê Thị X thửa đất số 318, tờ bản đồ 13, diện tích 12.583,9m² cùng tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp các thửa đất số 313 và 314 có số đo 09,50m + 59,89m + 40,04m + 34,24m + 26,74m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 319 có các số đo 72,87m + 39,74m + 49,73m.

- Hướng Bắc giáp các thửa đất số 242 và 243 có các số đo 31,49m + 38,27m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 317 có các số đo 31,40m + 49,97m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

* Bà Lê Thị X đồng ý trả cho ông Lê Văn Đ số tiền cầm cố đất là 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Việc giao trả đất và trả tiền được thực hiện đồng thời cùng một lúc.

Khi án có hiệu lực pháp luật và ông Đ đã giao trả đất cho bà X. Nếu bà X không trả đủ cho ông Đ số tiền 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) thì hàng tháng bà X còn phải trả cho ông Đ khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cù Văn H3:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cù Văn H3 với bà Lê Thị X, xác lập vào năm 1996, đối với diện tích đất theo đo thực tế là 5.550,6m^2, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp, ông H3 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nức có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 238 theo nội dung bản án này, thửa đất số 238 có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 240, có số đo 46,60m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 234, có số đo 46,54m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 233, có số đo 119,41m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 237, có số đo 119,98m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn K và bà Lê Hồng D, về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D với ông Mai Văn M, bà Lê Thị X lập ngày 24/12/2017 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.307,5m² đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận hợp đồng xác lập ngày 28/06/2018 đối với các thửa đất số 508 có diện tích theo đo thực tế là 4.853,9m^2 và thửa đất số 242, diện tích theo đo thực tế là 3.889,3m² cùng tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

4-1. Buộc ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D trả cho ông ông Mai Văn M, bà Lê Thị X thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo thực tế là 7.307,5m² đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp các thửa đất số 205, 508, 245, 244 có các số đo 5,95m + 43,52m + 33,81m + 17,73m + 32,37m.

- Hướng Tây giáp các thửa đất số 213 và 240 có các số đo 20,45m + 19,74m + 25,17m + 73,03m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 205 có số đo 51,57m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 242 có số đo 55,66m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4-2. Buộc ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D trả cho ông ông Mai Văn M, bà Lê Thị X thửa đất số 242, diện tích theo đo thực tế là 3.889,3m², tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 244 và 243 có số đo 67,74m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 240 có số đo 69,86m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 241 có số đo 55,66m.

- Hướng Nam giáp các thửa đất số 318, 319 có các số đo 27,37m + 14,45m + 15,29m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4-3. Buộc ông Trần Văn K, bà Lê Hồng D trả cho ông Mai Văn M, bà Lê Thị X thửa đất số 508 có diện tích theo đo thực tế là 4.853,9m^2, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 41,62m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 241, có số đo 43,52m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 205, có các số đo 14,91m + 13,36m + 22,34m + 26,40m + 31,16m.

- Hướng Nam, giáp thửa đất số 245 có số đo 109,69m.

(*có sơ đồ kèm theo*)

4-4. Buộc bà Lê Thị X và ông Mai Văn M phải trả cho ông K và bà D số tiền 964.358.731 đồng (*chín trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, bảy trăm ba mươi mốt đồng*). Trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 931.924.000 đồng (*chín trăm ba mươi mốt triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn đồng*)) và tiền xử lý hợp đồng vô hiệu là: 32.434.731 đồng (*ba mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi bốn nghìn, bảy trăm ba mươi mốt đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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.

5- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng giao dịch thị xã G đối với số tiền phạt vi phạm lãi tính đến ngày 27/12/2024 là 30.122.557 đồng (*ba mươi triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng*).

6- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng giao dịch thị xã G, về việc buộc ông M và bà X phải trả tiền vốn vay và tiền lãi còn thiếu, cụ thể là:

- Buộc ông Mai Văn M và bà Lê Thị X phải trả tiền vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP K1 - Phòng giao dịch thị xã G, tỉnh hậu Giang tạm tính đến ngày 27/12/2024, tổng số tiền 723.528.333 đồng (*bảy trăm hai mươi ba triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*). Trong đó gồm vốn gốc: 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 38.338.333 đồng (*ba mươi tám triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*); Lãi quá hạn: 285.190.000 đồng (*hai trăm tám mươi lăm triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng*).

- Kể từ ngày 28/12/2024 bà Lê Thị X và ông Mai Văn M còn phải tiếp tục trả tiền lãi, trên số tiền vốn vay còn thiếu cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký.

7- Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng giao dịch thị xã G. Nếu ông M và bà X không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi đối với các tài sản thế chấp, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 412667 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/1992 cho bà Lê Thị X; thửa đất số 242, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 541684 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/2012 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M; thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 826935 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 17/6/2014 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M; thửa đất số 508, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725381 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/4/2014 cho bà Lê Thị X và ông Mai Văn M; thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh H6 - Phòng G đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B412667 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/5/1992 cho bà Lê Thị X, đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đã chuyển nhượng cho ông Cù Văn H3 như đã tuyên trong phần quyết định của bản án này.

9- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thanh H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng TMCP K1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm

nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009715 ngày 22/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

11- Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Công **Đinh Ngọc Thu Hương** **Trần Thị Hòa Hiệp**