

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 285/2023/DS-PT.

Ngày: 14-8-2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 171/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 210/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Q, sinh năm 1963.

2. Bà Bành Hồng K, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: số D, đường V, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà K: Ông Võ Hùng T, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn: Bà Trần Thị Cẩm L, sinh năm: 1972. Địa chỉ: số A, V, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Tấn P, sinh năm: 1976.

2. Bà Trương Yến L1, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Mật M, sinh năm: 1968. Địa chỉ: số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 (viết tắt là Ngân hàng TMCP Q2). Trụ sở: số 28C- 28D, phố B, H, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Bà Bùi Thị Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Long H1 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: số A K, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2022).

5. Văn phòng công chứng Lê Văn Đ. Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

6. Văn phòng công chứng Nguyễn Chí Q1. Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

7. Bà Trần Thị Phương L2, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

8. Cháu Nguyễn Hoàng M1, sinh năm: 2007. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của em M1: Bà Trần Thị Phương L2, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

9. Anh Nguyễn Tấn S, sinh năm: 2000. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (em M1, em S là con ruột của bà Phương L3).

10. Bà Nguyễn Hồng Â, sinh năm: 1943. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

11. Chị Ngô Trương Thanh N, sinh năm: 2004. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An (chị N là con ông P và bà L1).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Cẩm L, ông Ngô Tấn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/12/2019, nguyên đơn ông Trần Q, bà Bành Hồng K thông qua đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hùng T trình bày: Ông Trần Q và bà Bành Hồng K là chủ sử dụng thửa 4193, diện tích là 1010m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, đất tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Liên kề với thửa đất số 4193 là thửa số 4, tờ bản đồ số 3, diện tích là 399m² của bà Trần Thị Cẩm L đứng tên quyền sử dụng đất, hiện đã cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất là ngày 17/01/2022 cho bà Mật M.

Ngày 04/5/2018, ông Phạm Văn T1 chuyển nhượng ba thửa đất gồm thửa đất số 3779, 05; 4146, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh

Long An cho ông Trần Q và bà Bành Hồng K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trần Văn C công chứng. Ông Q và bà K đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời hợp thửa ba thửa đất này. Thửa đất mới hình thành là thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 11/6/2018, ông Trần Q và bà Bành Hồng K được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 3, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Thửa đất số 3779, 05, 4146 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là ông Phạm Văn T1 nhận chuyển nhượng. Cụ thể, bà Trần Thị Phương L2 và ông Phạm Văn T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 3779, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 công chứng ngày 11/9/2017. Ông Phạm Văn T1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận đối với hai thửa đất nêu trên ngày 15/9/2017.

Ngày 13/11/2017 bà Trần Thị Cẩm L có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 4 cho ông Phạm Văn T1. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng một phần thửa đất số 4 (tách ra thửa mới là 4146), tờ bản đồ số 3, diện tích 306m² đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 công chứng ngày 13/11/2017. Ông Phạm Văn T1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4146 ngày 07/12/2017. Khi chuyển nhượng có đo thực tế, chiều ngang giáp quốc lộ 50 là 5m, chiều dài đất mỗi bên là 55.6m, và 55.8m, chiều ngang phía sau đất là 6m.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn T1, ông Trần Q và bà Bành Hồng K đã nhận đất và quản lý sử dụng phù hợp với quy định. Tuy nhiên, bà Trần Thị Cẩm L có hành vi lấn chiếm thửa đất số 4193 diện tích khoảng 120m² (cụ thể ngang 4m dài 30m) tính từ Quốc lộ E đến phía sau thửa đất, xây dựng công trình trên đất vào năm 2018.

Qua đo đạc thực tế, ông Q và bà K xác định yêu cầu khởi kiện theo Mạnh trích đo địa chính số 106-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 25/01/2021 như sau: Yêu cầu bà Trần Thị Cẩm L trả lại phần đất có diện tích là 80m² tại vị trí A3, loại đất ONT, đất thuộc thửa số 4193, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C hiện do bà L đang quản lý và lấn chiếm, trên đất có một phần căn nhà của bà L. Khi gia đình của bà Cẩm L xây nhà thì ông Q và bà K có phản đối.

Đối với các vị trí đất tại khu B1 là 62m² và tại khu B2 là 11m² thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C và vị trí đất tại khu C1 là 2m² tại thửa đất số 3663, tờ bản đồ số 3 thì ông Q, bà K không tranh chấp.

Ông Q, bà K thống nhất với M2 trích đo địa chính số 106-2021 do Công ty TNHH Đ1 đo được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An duyệt ngày 25/01/2021 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 61 ngày 04/3/2021 của Công ty cổ phần T3 lập.

Bị đơn bà Trần Thị Cẩm L trình bày: Bà Nguyễn Hồng Â được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 470983 số vào sổ 1014 QSDĐ/0509 LA ngày 06/11/1997 đối với các thửa đất số 4, 5 tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 07/11/2013, bà Nguyễn Hồng Â tặng cho Phương L3 một phần thửa đất số 4 (số thửa mới là 3779) và thửa số 5, tờ bản đồ số 3; tặng cho Cẩm L phần còn lại của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 3; hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) công chứng. Khi đó, thửa đất số 3779 được đo đạc thực tế, còn thửa đất số 4 và thửa đất số 5 chuyển quyền dựa trên Trích lục bản đồ địa chính. Sau đó, bà Cẩm L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thửa đất số 4 ngày 19/11/2013, bà Phương L3 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thửa đất số 3779, số 5 ngày 19/11/2013.

Ngày 29/5/2012, bà Nguyễn Hồng Â chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 4m, chiều dài 24m thuộc một phần thửa đất số 4, giáp với Quốc lộ E cho vợ chồng ông Ngô Tấn P và bà Trương Yến L1. Giá trị chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Ngày 08/6/2012, bà Nguyễn Hồng Â và vợ chồng ông P, bà L1 có lập văn bản “*giấy cam kết về việc sử dụng quyền sử dụng đất*” với nội dung bà Â có bán cho bà L1 diện tích đất ngang 4m dài 24m, tiếp giáp Quốc lộ E, do không tách được thửa do tiếp giáp với lộ giới nên bên mua và bên bán làm văn bản hoán đổi đất, nghĩa là vợ chồng bà L1 sử dụng đất ở phía trên, tiếp giáp với lộ giới thuộc một phần thửa đất số 4, nhưng đứng tên thửa đất ở vị trí phía sau. Khi làm lộ đèn bù thì bà Â nhận tiền đền bù sẽ hoàn trả cho bà Yến L1 đất mà Yến L1 đứng tên quyền sử dụng đất thì thực tế do hộ bà Â trực tiếp sử dụng và được toàn quyền quản lý. Ngày 13/6/2012, bà Nguyễn Hồng Â, bà Trương Yến L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 75m² thuộc một phần thửa đất số 4 (số thửa mới 3663), đất tọa lạc tại xã L, huyện C được Phòng công chứng số 02 công chứng. Ngày 02/7/2012 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Yến L1 đối với thửa đất số 3663, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Diện tích đất 96m² vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng lớn hơn diện tích thửa đất số 3663 là 75m², nhưng vợ chồng ông P vẫn đồng ý hoán đổi, không yêu cầu đền bù giá trị. Gia đình bà Â từng sinh sống và cất nhà trên thửa đất số 3663, từ năm 2022 đến nay thì bỏ trống, không ai quản lý.

Ngày 15/8/2017, bà Trần Thị Phương L2 và ông Phạm Văn T1 có thỏa thuận giấy tay với nội dung ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 3779, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Theo yêu cầu của ông T1 muốn mua một thửa đất có diện tích 550m², nhưng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ diện tích theo nhu cầu của bên ông T1 nên ông T1 đề nghị bà L2 chuyển nhượng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T1, ông T1 cam kết sau khi ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ nhập thành một giấy, ông T1 có trách nhiệm sẽ tách phần diện tích đất còn lại là 154m² cho bà L2 theo thỏa thuận. Ông T1 hứa sẽ nhập 154m² chừa lại vô thửa số 4 của bà Cẩm L sử dụng. Nhưng giấy tay chuyển nhượng ông T1 soạn thảo và cung cấp cho gia đình không ghi rõ vị trí

chừa lại là ở đâu. Khi bán đất cho ông T1 thì hai bên tiến hành đo từ bờ tre đo vô, đo từ trái sang phải, chiều ngang 9m, cắm cọc, phần diện tích chừa lại mà hai bên thỏa thuận ở sát bên thửa đất số 04, trong phạm vi hai thửa đất số 3779 và thửa số 5. Các cọc ranh khi bán đất cho ông T1, gia đình bà Cẩm L không có dời đi. Mọi chi phí liên quan đến tiền thuế, lệ phí, bên ông T1 sẽ chịu cho bà Phương L3. Thời gian thực hiện theo quy định nhà nước. Nếu ông T1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho bên bà Phương L3 154m² thì ông T1 sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau đó, bà Phương L3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 3779 và thửa đất số 5 cho ông T1. Ông Phạm Văn T1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017.

Ngày 13/11/2017, bà Trần Thị Cẩm L có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 4 cho ông Phạm Văn T1 diện tích là 306m². Ông Phạm Văn T1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4146 ngày 07/12/2017. Khi chuyển nhượng có đo thực tế.

Năm 2018, ông Phạm Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất ba thửa đất số 3779, 05, 4146 cho ông Trần Q và bà Bành Hồng K. Ngày 11/6/2018, ông Trần Q và bà Bành Hồng K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới số 4193. Như vậy, ông Phạm Văn T1 đã vi phạm thỏa thuận với bà Phương L3. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà K về việc buộc bà Trần Thị Cẩm L trả lại phần đất có diện tích là 80m² tại vị trí A3 thuộc một phần thửa đất số 4193 bà Cẩm L không đồng ý.

Hiện tại, bà Cẩm L đã chuyển nhượng thửa số 4 cho bà M3 Muối nên bà thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Mật M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà M, những người sống trong nhà cũng không còn ở đó nữa. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M thì bà Cẩm L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật. Quyền sử dụng thửa đất số 4 là tài sản riêng của bà Cẩm L.

Hiện bà Cẩm L đã chuyển nhượng thửa đất số 4 cho bà Mật M, khi chuyển nhượng bà Cẩm L có báo cho bà M trên thửa đất này có căn nhà của vợ chồng ông P nên đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết yêu cầu của ông P, bà L1.

Bà Cẩm L xác định: Trường hợp Tòa án công nhận sự thỏa thuận đổi đất thì bà M3 Muối sang tên cho vợ chồng ông P phần diện tích 97m² trên đó có nhà; vợ chồng ông P sang tên lại cho bà M thửa 3663. Nếu Tòa án không công nhận sự thỏa thuận đổi đất thì phần diện tích 97m² đó, bà L sẽ giao thực tế cho bà M3 Muối theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2021, để bà M thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Q2. Bà Cẩm L không tranh chấp thửa đất 3663.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Ngô Tấn P và bà Trương Yến L1 thống nhất trình bày: Ngày 29/5/2012, bà Nguyễn Hồng Á có chuyển nhượng cho ông Ngô Tấn P và bà Trương Yến L1 diện tích khoảng

96m² (chiều dài 24m, chiều ngang 4m) thuộc thửa số 04 ở vị trí mặt tiền giáp Quốc lộ E với số tiền 380.000.000 đồng. Tuy nhiên, do không tách thửa được do tiếp giáp lộ giới, nên bên mua và bên bán làm cam kết không có tranh chấp, bà Á sang tên để bà Trương Yến L1 đứng tên thửa đất số 3663. Khi bồi thường lộ giới, bà Á nhận tiền bồi thường sẽ hoàn trả cho bà Yến L1; còn phần đất mà bà Yến L1 đứng tên thửa 3663 thì thực tế bà Á trực tiếp sử dụng và toàn quyền quản lý. Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, vợ chồng ông P bà L1 yêu cầu bà Trần Thị Cẩm L làm thủ tục sang tên phần đất có diện tích 96m² (dài 24m, ngang 4m) thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 03, đất tại xã L cho vợ chồng ông P đứng tên do mẹ bà L là bà Á đã sang tên cho bà L; đồng thời vợ chồng ông P sẽ sang tên và chuyển quyền lại thửa đất 3663 cho bà Cẩm L quản lý, sử dụng. Dù diện tích 96m² mà vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng lớn hơn diện tích thửa 3663 là 75m², nhưng vợ chồng ông P đồng ý hoán đổi, không yêu cầu thoái hoàn giá trị chênh lệch.

Bà Trần Thị Cẩm L đã chuyển nhượng thửa số 04, tờ bản đồ số 03, đất tại xã L cho bà Mật M và bà M đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q2 nên:

Ông Ngô Tấn P, bà Trương Yến L1 yêu cầu Tòa án không công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M ngày 30/12/2021 đối với phần diện tích qua đo đạc là 97m² thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Bởi vì trên đất có căn nhà của ông P, bà L1, hiện có ông P, bà L1, và Ngô Trương Thanh N đang sinh sống.

Ông Ngô Tấn P, bà Trương Yến L1 yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/01/2022, giữa bà Mật M và Ngân hàng TMCP Q2 đối với phần diện tích qua đo đạc là 97m² thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông P, bà L1 thống nhất với M2 trích đo địa chính số 241 do Công ty TNHH Đ2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/10/2022 và chứng thư thẩm định giá số 387 ngày 22/11/2022 của Công ty cổ phần T3 lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Q2 người đại diện theo ủy quyền là ông Tổng Long H1 trình bày: Bà Mật M và Ngân hàng TMCP Q2 ký hợp đồng vay số 493/21/HĐCV-9307 ngày 30/12/2021, số tiền vay là 2.900.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, kỳ hạn trả lãi vay là ngày 25 hằng tháng tính từ ngày 25/01/2022, kỳ hạn trả gốc là 01 tháng/kỳ, trong vòng 24 kỳ bắt đầu từ ngày 25/01/2022. Mục đích vay để thanh toán tiền mua đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Lãi suất cho vay trong hạn là 12.5% kể từ ngày 31/12/2021 đến ngày 31/03/2022. Lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần theo công thức bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.2%/ năm. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng thời gian chậm trả. Để đảm bảo khoản vay trên bà Mật M đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 029/22/HĐTC-9307 ngày 17/01/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, đất tại xã L, huyện C, tỉnh

Long An. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Mật M chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng TMCP Q2 yêu cầu bà M3 Muối trả số tiền còn nợ tính đến ngày 03/11/2022, cụ thể nợ gốc là 2.827.519.847 đồng và nợ lãi tạm tính là 356.638.856 đồng. Bà Mật M phải tiếp tục chịu tiền lãi, phí phạt chậm trả phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt thỏa thuận tại Hợp đồng vay và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/4/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Nếu bà Mật M không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, diện tích 399m², loại đất ở nông thôn, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 534668, số vào sổ cấp CH 00345 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/11/2013, cập nhật chuyển nhượng sang cho bà M3 Muối ngày 14/01/2022 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Qua yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP Q2 không đồng ý do hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Mật M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 30/12/2021, bà M có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm L phần diện tích là 399 m² thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, diện tích 399m², đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Bà Mật M đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà L và nhận đất. Khi nhận chuyển nhượng, bà M và bà L không tiến hành đo đạc thực tế, bà Cẩm L có thông báo với bà M3 Muối biết là trên phần đất có nhà của ông P. Các thỏa thuận giữa vợ chồng ông P và gia đình bà L liên quan đến phần đất có căn nhà của ông P đã chuyển giao lại cho bà M. Bà Trần Thị Cẩm L đã giao hai căn nhà và thửa đất số 4 cho bà Mật M, trong đó gồm một căn nhà trên thửa 3663 và một căn nhà đang tồn tại ở vị trí tranh chấp A3 với ông Trần Q, bà Bành Hồng K. Tuy nhiên, bà Mật M chưa quản lý và sử dụng đất cũng như tài sản trên đất, các căn nhà bỏ trống, bà không có tranh chấp các tài sản này. Quyền sử dụng thửa đất số 4 và quyền sở hữu tài sản trên đất là tài sản riêng của bà Mật M. Ông Trần Q, bà Bành Hồng K khởi kiện yêu cầu bà Cẩm L trả lại quyền sử dụng diện tích 80m², bà Mật M đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết.

Bà M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M ngày 30/12/2021 đối với phần diện tích là 399m², thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Về căn nhà của ông P và bà L1, bà M đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M ngày 30/12/2021 đối với phần diện tích là 399m², thuộc thửa đất số 4 (pcl), tờ bản đồ số 03, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thì bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bà Mật M xác định: Trường hợp Tòa án công nhận sự thỏa thuận đổi đất giữa gia đình bà Cẩm L và vợ chồng ông P thì bà M3 Muối sang tên cho vợ chồng ông P phần diện tích 97m² trên đó có nhà. Nếu Tòa án không công nhận sự thỏa thuận đổi đất thì phần diện tích 97m² đó, bà L đã thỏa thuận với bà M rằng bà L sẽ giao thực tế cho bà M3 Muối theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2021, để bà M thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Q2. Bà M không tranh chấp thửa đất 3663.

Bà Mật M thống nhất có xác lập hợp đồng vay số 493/21/HĐCV-9307 ngày 30/12/2021 với Ngân hàng TMCP Q2, số tiền vay là 2.900.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An để đảm bảo khoản vay của Ngân hàng.

Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q2 thì bà M đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết. Nhưng hiện bà Mật M không đủ điều kiện kinh tế để thanh toán.

Bà Mật M đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, diện tích 399m², loại đất ở nông thôn, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 có ý kiến: Việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 029/22/HĐTC-9307 ngày 17/01/2022 là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Nguyễn Chí Q1 có ý kiến: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M ngày 30/12/2021 là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Á trình bày: Thống nhất với ý kiến của hai con là Phương L3, Cẩm L, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Phương L2 thống nhất với ý kiến của bà Cẩm L, bà Hồng Á, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tấn S, chị Ngô Trương Thanh N, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 158, Điều 165, Điều 175, Điều 298, Điều 307, Điều 319, Điều 318, Điều 323, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 3 Điều 17 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Áp dụng Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Q, bà Bành Hồng K đối với bà Trần Thị Cẩm L về việc trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Thị Cẩm L, bà Mật M trả lại phần đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An tại vị trí A3 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 do Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An duyệt ngày 25/01/2021.

Vị trí, tứ cận loại đất các phần đất nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 do Công ty TNHH Đ2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/01/2021.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Q và bà Bành Hồng K trả cho bà Trần Thị Cẩm L số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải u khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Giao ông Trần Q, bà K quản lý sử dụng công trình xây dựng trên vị trí A3 (80m²) thuộc một phần thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Công trình xây dựng có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc ngày 11/5/2020 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 61 ngày 04/3/2021 của Công ty cổ phần T3 lập.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Tấn P và bà Trương Yến L1 về việc:

4.1. Yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận hoán đổi đất giữa ông Ngô Tấn P và bà Trương Yến L1 với bà Trần Thị Cẩm L tại văn bản viết tay có tiêu đề “giấy cam kết về việc sử dụng đất” đề ngày 08/6/2023 đối với phần diện tích đất đo thực tế là 97m² thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 3 tại vị trí A2 theo Mảnh trích đo địa chính số 241 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/10/2022.

4. 2. Yêu cầu Tòa án không công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M ngày 30/12/2021 đối với phần diện tích qua đo đạc là 97m² thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, diện tích 399m², đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6) công chứng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mật M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Cẩm L và bà Mật M ngày 30/12/2021 đối với phần diện tích qua đo đạc là 97m² thuộc thửa đất số 4 (pcl), tờ bản đồ số 03, diện tích 399m², đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6) công chứng.

6. Buộc bà Mật M có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q3 tiền còn nợ tính đến ngày 27/4/2023, cụ thể nợ gốc là 2.827.519.847 đồng và nợ lãi tạm tính là 356.638.856 đồng.

7. Ngân hàng TMCP Q2 và bà Mật M thống nhất tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án phát sinh kể từ ngày 28/4/2023, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 493/21/HĐCV-9307 ngày 30/12/2021 cho đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền này.

8. Trong trường hợp bà Mật M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q2 yêu cầu phát mãi, kê biên tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 029/22/HĐTC-9307 ngày 17/01/2022 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 399m², tọa lạc: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 534668, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00345 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 19/11/2013, cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất là ngày 17/01/2022 do bà Mật M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng, bà Mật M tiếp tục thực hiện trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2.

9. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Tấn P, bà Trương Yến L1 yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/01/2022, giữa bà Mật M và Ngân hàng TMCP Q2 đối với phần diện tích qua đo thực tế là 97m² thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, diện tích 399m², đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, được Văn phòng C4.

10. Ông Ngô Tấn P, bà Trương Yến L1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất phù hợp đủ điều kiện tách

thửa đất thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nếu ông Ngô Tấn P, bà Trương Yến L1 có nhu cầu.

11. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 08/5/2023, ngày 09/5/2023 và ngày 29/5/2023, ông Ngô Tấn P kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng công nhận sự hoán đổi đất giữa ông P và bà Cẩm L.

Ngày 27/4/2023, bà Trần Thị Cẩm L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên ý kiến. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Võ Hùng T đại diện ông Trần Q và bà Bành Hồng K trình bày: Ông Trần Q và bà Bành Hồng K xác định yêu cầu bà Trần Thị Cẩm L trả lại diện tích đất lấn chiếm tại khu A3 theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH Đ1. Bởi vì, vợ chồng ông Q đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Phạm Văn T1, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên không tranh chấp. Vợ chồng ông Q cũng đã thực hiện thủ tục hợp thửa và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Cẩm L và ông Ngô Tấn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị Cẩm L trình bày: Bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1 đã thực hiện xong và bà Cẩm L, bà Phương L3 đều đã giao đất cho phía ông T1 sử dụng, có cắm mốc ranh giới rõ ràng. Căn cứ vào ranh giới đã được xác định giữa bà Cẩm L với ông T1 thì bà Cẩm L mới xây dựng căn nhà tạm để buôn bán từ năm 2012 trên đất của bà. Do đó, bà Cẩm L xác định không có lấn chiếm đất của ông Trần Q và bà Bành Hồng K, việc đất của vợ chồng ông Q bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do việc mở rộng lối đi bằng đan hiện nay. Bà Cẩm L trình bày trước đây khi ông T1

mua đất của bà Phương L3 và bà Cẩm L thì lối đi này là đường đất và chỉ vừa đủ cho một người di chuyển bằng xe máy, nhưng hiện nay lối đi đủ rộng cho một xe ba gác di chuyển. Ngoài ra, bà Cẩm L xác định khi bà chuyển nhượng thửa đất số 4 cho bà Mật M thì cả bà L và bà M đều biết thửa đất này đang tranh chấp, nhưng các bên vẫn tiến hành thủ tục chuyển nhượng và thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền và phần đất bà chuyển nhượng cho bà M bao gồm cả diện tích đất 96m² của vợ chồng ông P đang xây dựng nhà ở là vị trí khu A3 mà vợ chồng ông Q đang tranh chấp.

Ông Ngô Tấn P và bà Trương Yến L1 thống nhất trình bày: Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 96m² thuộc một phần thửa đất số 4 của bà Nguyễn Hồng Á vào năm 2012, việc chuyển nhượng này đã hoàn thành, vợ chồng ông đã giao đủ tiền, đã nhận đất và xây nhà sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay. Tuy nhiên, vợ chồng ông chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 96m² này do không tách thửa được, nên bà Á đã tách một phần thửa đất số 4 với diện tích 75m² thành thửa mới là 3363 cho bà Trương Yến L1 đứng tên để làm tin với nhau. Khi đo thực tế của Tòa án cấp sơ thẩm, vợ chồng ông xác định vị trí A2 theo Mảnh trích đo địa chính số 244-2022 của Công ty T4 đã xác định không đúng vị trí căn nhà hiện tại của vợ chồng ông, và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không giải quyết hậu quả là căn nhà của gia đình ông thuộc phần đất mà bà Mật M đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q2, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng ông. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hồng Á và vợ chồng ông.

Bà Mật M trình bày: Bà xác định đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 4 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 399m², bao gồm diện tích mà vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hồng Á năm 2012 và diện tích 80m² đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Q với bà Trần Thị Cẩm L. Khi bà mua đất của bà Cẩm L thì bà biết đất này đang tranh chấp. Tuy nhiên, bà vẫn thực hiện các thủ tục công chứng và đăng ký thế chấp được nên bà nghĩ là tranh chấp đã được giải quyết xong. Khi thế chấp đất cho Ngân hàng thì giữa bà và Ngân hàng không có thỏa thuận về việc xử lý căn nhà của vợ chồng ông P trên đất, chỉ có thỏa thuận miệng giữa bà với bà Cẩm L là sẽ tự thương lượng nếu có tranh chấp xảy ra. Bà thống nhất với lời trình bày của bà Cẩm L, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Cẩm L.

Ông Tống Long H1 đại diện Ngân hàng TMCP Q2 trình bày: Ngân hàng đã thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện ông T1 đã chết ngày 11/8/2018, bà Phương L3 cung cấp Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2017 bản photo không chứng thực, chứng cứ này chưa được xác minh làm

rõ nên cần thu thập thêm chứng cứ để đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 (nếu có) vào tham gia tố tụng mới phù hợp.

Tại tòa, bà Cẩm L và bà Mật M đều thống nhất khi chuyển nhượng đất cả hai đều biết đất đang tranh chấp nhưng hai bên vẫn ra văn phòng công chứng và xác định là nếu công chứng được thì tiếp tục chuyển nhượng nên tại thời điểm này hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên sau đó bà M thế chấp phần đất tranh chấp này cho Ngân hàng TMCP Q2 thì Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông Q, bà K khởi kiện yêu cầu bà Cẩm L trả lại phần đất có diện tích 80m² tại vị trí A3, loại đất ONT, thuộc thửa 4193 hiện do bà L quản lý và lấn chiếm (theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 được Chi nhánh VPĐK đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/01/2021) nhưng Tòa sơ thẩm buộc bà Cẩm L và bà Mật M liên đới trả lại phần đất diện tích 80m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên trong trường hợp bà Mật M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Q2 được quyền yêu cầu phát mãi kê biên tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 04, diện tích 399m². Tuy nhiên, diện tích đất 399m² mà Mật Muôi thế chấp cho Ngân hàng có 80m² đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, phần diện tích này đã được giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như vậy Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết hai lần trong một đối tượng tranh chấp bằng hai cách giải quyết khác nhau. Đồng thời, ông P bà L1 có yêu cầu trong trường hợp không chấp nhận việc ông bà đứng tên diện tích 97m² thuộc một phần thửa số 04 thì giải quyết quyền lợi của gia đình ông bà liên quan đến căn nhà trên đất nhưng yêu cầu này cũng chưa được Tòa sơ thẩm xem xét giải quyết cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng hoán đổi đất vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Những vi phạm trên của Tòa sơ thẩm, Tòa phúc thẩm không khắc phục được nên đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Cẩm L, ông Ngô Tấn P. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm L và ông Ngô Tấn P được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng công chứng Nguyễn Chí Q1, Văn phòng C4, bà Trần Thị Phương L2, bà Nguyễn Hồng A, anh Nguyễn Tấn S, chị Ngô Trương Thanh

N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm L và ông Ngô Tấn P:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các thửa đất số 4, 5 (nay là các thửa đất số 4193, 3363 và 4, cùng tờ bản đồ số 3, loại đất ONT đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Hồng A được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/1997.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất trình bày, ngày 15/8/2017, bà Phương L3 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5 cho ông T1 không có đo thực tế, chỉ dựa vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phương L3, hiện trạng đất chưa có lối đi bằng đân theo như Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 ngày 25/01/2021 thể hiện, lối đi này là do sau khi mua đất thì chính ông T1 cải tạo và xây dựng mới để thuận tiện cho việc đi lại và nâng cao giá trị của thửa đất số 5. Ngày 13/11/2017, bà Cẩm L chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4146 (được tách ra từ một phần thửa đất số 4) cho ông Phạm Văn T1, việc chuyển nhượng có tiến hành đo thực tế. Ngày 04/5/2018, ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 5, 3779 và 4146 cho vợ chồng ông Q, bà K không tiến hành đo lại. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cẩm L xác định sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 4146 cho ông T1, các bên đã xác định ranh giới, mốc giới rõ ràng thì bà Cẩm L mới tiến hành xây dựng nhà trên phần đất còn lại của bà. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi tiến hành đo thực tế hiện trạng đất sử dụng thể hiện có lối đi đường đân, nhưng lại không xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đối với việc xây dựng đường đân này, cụ thể đường đân này được ông T1 mở rộng trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q hay sau khi chuyển nhượng cho ông Q, diện tích đường đân này được mở rộng thực tế có ảnh hưởng đến diện tích quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau hay không, mà chỉ dựa vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự để xác định diện tích đất tranh chấp tại vị trí khu A3 theo Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 ngày 25/01/2021 thuộc thửa đất số 4193 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

[2.3] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bà Cẩm L có nghĩa vụ tháo dỡ nhà và trả lại diện tích đất tranh chấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bà Cẩm L và bà Mật M liên đới trả đất cho nguyên đơn là đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.4] Ngày 30/12/2021 bà Cẩm L đã chuyển nhượng diện tích đất 399m², thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An cho bà Mật M, việc chuyển nhượng này không có tiến hành đo thực tế, chuyển nhượng **trộn thửa** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Cẩm L đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà M đã thế chấp toàn bộ thửa đất này cho Ngân hàng TMCP Q2 theo hợp đồng thế chấp số 029/22/HĐTC-9307 ngày 17/01/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An để đảm bảo khoản vay của Ngân

hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cẩm L và bà Mật M xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Cẩm L có thông báo cho bà M3 Muối biết là diện tích đất mà bà Cẩm L chuyển nhượng cho bà M3 Muối trên đó có nhà của vợ chồng ông P, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, bà Cẩm L xác định và đã biết nguyên đơn ông Trần Q đã tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Trần Thị Cẩm L (trong đó bao gồm cả diện tích đất có căn nhà của vợ chồng ông P và vị trí đất tại khu A3 có diện tích 80m² đang tranh chấp). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cẩm L và bà Mật M được thực hiện sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cẩm L và bà Mật M và tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp giữa bà Mật M và Ngân hàng là không phù hợp.

[2.5] Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên trong trường hợp bà Mật M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Q2 được quyền yêu cầu phát mãi kê biên tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 04, diện tích 399m². Tuy nhiên, diện tích đất 399m² mà Mật Muối thế chấp cho Ngân hàng có 80m² đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, phần diện tích này đã được giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như vậy Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết hai lần trong một đối tượng tranh chấp bằng hai cách giải quyết khác nhau. Đồng thời, ông P bà L1 có yêu cầu trong trường hợp không chấp nhận việc ông bà đứng tên diện tích 97m² thuộc một phần thửa số 04 thì giải quyết quyền lợi của gia đình ông bà liên quan đến căn nhà trên đất nhưng yêu cầu này cũng chưa được Tòa sơ thẩm xem xét giải quyết cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng hoán đổi đất vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P, bà L1 và bà Cẩm L đều thống nhất xác định căn nhà do ông P và bà L1 xây dựng trên diện tích đất 97m² nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hồng Ân có vị trí thuộc một phần khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính số 244-2022 ngày 07/10/2022 của Công ty TNHH Đ1. Bên cạnh lời trình bày này của các đương sự, ông P có cung cấp Biên bản giao đất ngày 11/6/2012 thể hiện vị trí đất ông P, bà L1 nhận chuyển nhượng của bà Ân được tính từ vị trí ranh thửa đất số 2739 (chủ sử dụng Lê Thành L4) kéo ngang qua thửa đất số 4 (chủ sử dụng Nguyễn Hồng Ân) là 4m. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, lấy lời khai của ông Lê Thành L4 là người cùng ký tên vào Biên bản giao đất ngày 11/6/2012 là thiếu sót.

[2.7] Mặt khác, căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 106-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 25/01/2021, ranh giới do các đương sự xác định có sự chồng lấn vào các thửa đất số 96, 97, 3 và số 2, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An tại các vị trí D, D1, E, E1, F và G do các ông bà Trần Hữu N1, Lê Văn N2 và Phạm Văn C1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 96, 97 nêu trên, nhưng lại không xác minh, thu thập ý kiến hoặc lấy lời khai của các ông bà Trần Hữu N1, Lê Văn N2 và Phạm Văn C1 cũng như không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.8] Quá trình giải quyết vụ án, Bà Phương L3 và Cẩm L cho rằng ngày 15/8/2017, bà Trần Thị Phương L2 và ông Phạm Văn T1 có thỏa thuận giấy tay với nội dung ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 3779, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, ông T1 có trách nhiệm sẽ tách phần diện tích là 154m² cho bà L2. Quá trình giải quyết vụ án, bà Phương L3 có cung cấp bản phô tô Giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2017, không có bản chính hay bản sao y, ông T1 đã chết ngày 11/8/2018. Xét thấy đây là lời trình bày một phía, chứng cứ chưa phù hợp theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn T1, cũng như chưa tiến hành yêu cầu các bên đương sự cung cấp thông tin liên quan đến những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 (nếu có) đưa vào tham gia tố tụng là còn thiếu sót.

[3] Từ những phân tích trên: Xét thấy những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Tấn P và bà Trần Thị Cẩm L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Tấn P, bà Trần Thị Cẩm L.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Tấn P và bà Trần Thị Cẩm L không phải chịu. H2 lại cho ông P và bà L mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0012021 và 0012041 cùng ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

4. 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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng