

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 53/2017/DS-PT

Ngày: 05 – 3 – 2018

V/v “Tranh chấp HĐCNQSDĐ và
yêu cầu hủy GCNQSDĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Lâm

Bà Phạm Thị Hồng Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà
Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Các ngày 28/02, 05/03/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 337/2017/TLPT –DS ngày 29 tháng 12 năm
2017 về “Tranh chấp HĐCNQSDĐ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ”. Do bản án dân sự
sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu
bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2017/QĐPT-DS ngày
29/01/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Th, sinh năm 1952;

Địa chỉ cư trú: Tổ 4, ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà Th theo ủy quyền anh Nguyễn Công Th1,
sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Tổ 10 (tổ 4 cũ), ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh
Tây Ninh; theo Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2017 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1940 và bà Lại Thị S, sinh năm
1944;

Địa chỉ cư trú: Tổ 10, KP 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt
có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1950;

Địa chỉ cư trú: Tổ 10 (tổ 4 cũ), ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3.2/ Anh Nguyễn Đại Ph1, sinh năm: 1971 và chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1974; địa chỉ cư trú: Tổ 10, KP 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (anh Ph1 có mặt, chị H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Đại Ph1: Luật sư Nguyễn Văn T1, Văn phòng luật sư 2/9, Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3.4/ Ngân hàng TMCP CT Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Số 108 THĐ, HK, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th2, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thành L, chức vụ Phó giám đốc Ngân hàng TMCP CT Việt Nam, Chi nhánh Tây Ninh và ông Lê Trung H2; chức vụ: Trưởng phòng giao dịch huyện Tân Châu; ông Lê Nguyên Kh: Cán bộ Phòng tổng hợp (Ông Kh có mặt).

3.5/ Ủy ban nhân dân huyện TC, Đại diện: ông Tạ Châu L2 – Chủ tịch UBND huyện TC.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hòa B chức vụ - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo bị đơn bà Lại Thị S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H, Ngân hàng TMCP CT Việt Nam chi nhánh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Th trình bày:

Ngày 16/9/1993 vợ chồng ông Nguyễn Tấn Ph và bà Lại Thị S có làm giấy tay sang nhượng cho bà 01 phần đất diện tích 01ha, đất có tứ cận:

Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Út (ông Hai Hạc) 100m (nay giáp đất ông Rộng).

Tây giáp đất ông Trần Văn Đ 100m (nay là đất của bà Trần Thị Th).

Nam giáp đất ông Trần Văn Đ 100m (nay là đất bà Trần Thị Th).

Bắc giáp đường xe 100m.

Đất tọa lạc tại tổ 10, ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Giá chuyển nhượng là 22 chỉ vàng 24K 96% và 02 con bò + 01 xe kéo nhưng trong giấy sang tên chủ ruộng chỉ ghi 01 đôi bò, ông Ph đã nhận đầy đủ vàng, bò và xe bò, bà Th nhận đất và sử dụng từ tháng 9/1993 đến nay. Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tay có xác nhận của Trưởng ban quản lý ấp là ông Bùi Văn Bằng và xác nhận của UBND xã Tân Hưng, huyện Tân

Châu, tỉnh Tây Ninh; nhưng vợ chồng bà chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Đến năm 2009 thì phần đất vợ chồng bà mua của ông Ph, bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đại Ph1 và chị Nguyễn Thị Thanh H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03850, cấp ngày 20/4/2009, đất có diện tích 10.100m², tại thửa số 1161, tờ bản đồ số 04. Trước anh Ph1, chị H, ông Ph được cấp giấy năm nào bà Th không biết.

Nguyên nhân đến nay chưa hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà là do ông Ph, bà S cứ hứa hẹn nhưng không sang tên và sau này năm 2013 được biết phần đất vợ chồng bà nhận sang nhượng do anh Ph1, chị H đứng tên quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà được.

Vợ chồng bà quản lý, sử dụng phần đất nêu trên từ ngày 16/9/1993 cho đến nay đang trồng mì được 10 tháng; trong thời gian quản lý, sử dụng đất thì bà canh tác lúa, mía và mì. Phần đất này vợ chồng bà sử dụng ổn định; không có ai tranh chấp, ngăn cản.

Nay bà khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu:

01/ Yêu cầu ông Ph, bà S, anh Ph1, chị H hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà phần đất diện tích 01 ha, tại thửa số 1161, tờ bản đồ số 04. Tọa lạc tại Tổ 10, ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, diện tích theo kết quả đo đạc ngày 29/8/2017 là 9.715 m², theo diện tích được cấp giấy chứng nhận số H03850, cấp ngày 20/4/2009, cho anh Ph1, chị H là 10.100 m².

02/ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03850, Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/4/2009, hiện do anh Ph1, chị H đứng tên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, đại diện Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh trình bày:

Ông Nguyễn Đại Ph1 và bà Nguyễn Thị Thanh H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch Tân Châu số tiền vay 350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 2012/0004788 ngày 13/08/2012.

Mục đích vay chuyển nhượng đất sản xuất trồng mía.

Phương thức: Vay vốn từng lần.

Thời hạn vay 01 năm.

Lãi suất theo quy định của hợp đồng.

Có thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp số 12020079 ngày 13/8/2012.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2979 m², thửa số 34, tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04083 cấp ngày 24/8/2009 cho ông Ph1, bà H;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 10.100 m², thửa số 1161, tờ bản đồ số 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH038503 cấp ngày 20/4/2009 cho ông Ph1, bà H;

Đến ngày 31/3/2014 ông Ph1, bà H đã có đơn xin tự bán 01 phần tài sản thế chấp nằm trong phần đất thửa số 34, tờ bản đồ 27, diện tích 979 m² và thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc là 130.000.000 đồng.

Tính đến ngày 03/10/2017 ông Ph1, bà H còn nợ lại:

- Nợ gốc 220.000.000 đồng
- Lãi tháng 10/2017 tính: 114.926.078 đồng
- Lãi phạt tạm tính: 54.963.238 đồng.

Tổng cộng 389.889.316 đồng

Nay ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc anh Ph1 chị H phải trả cho ngân hàng tiền nợ theo hợp đồng nêu trên, tạm tính đến ngày 03/10/2017 là 389.889.316 đồng. Ngoài ra, ông Ph1, bà H còn phải tiếp tục trả lãi phạt phí phát sinh đến ngày thu hết nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng.

Đề nghị Tòa án xem xét khi anh Ph1 chị H không trả được nợ theo số tiền trên thì yêu cầu bên vay có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số H04083 và H03850 diện tích 10.100 m² + 2.034 m² để kê biên xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Điều 4 về Xử lý tài sản của hợp đồng thế chấp số 12020079 ngày 13/8/2012.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn Ph trình bày:

Ngày 16/9/1993 ông cùng với vợ là Lại Thị S có làm giấy bán đất (đơn xin sang tên chủ ruộng) cho bà Trần Thị Th 01 phần đất ruộng có diện tích 10.100 m² với giá 22 chỉ vàng 24k vàng 96%, đất tọa lạc tại ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, ông Ph đã nhận vàng đủ và giao đất cho bà Th sử dụng T1 đó cho đến nay. Đến năm 2009 do sức yếu nên ông Ph và bà S có làm giấy ủy quyền tặng cho tất cả đất do ông đứng tên cho anh Nguyễn Đại Ph1 và chị Nguyễn Thị Thanh H (vợ anh Ph1), trong đó có phần đất đã bán cho bà Th, ông xác định bán đất cho ông Đ và bà Lược (cha, mẹ của bà Th), ông và bà S tặng cho đất này cho anh Ph1, chị H để anh Ph1 và chị H có trách nhiệm làm thủ tục sang nhượng cho bà Th, nhưng anh Ph1, chị H thế chấp vay vốn Ngân hàng, nên không tiến hành làm thủ tục sang nhượng cho bà Th được, nay ông đồng ý làm thủ tục sang nhượng phần đất này cho bà Th.

Bị đơn bà Lại Thị S trình bày:

Bà S không biết việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Đ – cha bà Th, sau khi sang nhượng xong ông Ph mới nói cho bà biết, bà không có viết giấy tay để sang nhượng, bà không ký tên vào Đơn sang nhượng ruộng đất. Khi ông Ph sang nhượng, đất chưa có giấy. Mặc dù không đồng ý việc sang nhượng nhưng

bà không có ngăn cản việc ông Đ sử dụng đất. Bà ủy quyền cho anh Ph1 nên giao anh Ph1 toàn quyền quyết định về giải quyết vụ án, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N (chồng bà Th) trình bày:

Ông hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà Th. Nay ông yêu cầu:

01/ Yêu cầu ông Ph, bà S, anh Ph1, chị H hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đối với phần đất diện tích 01 ha, tại thửa số 1161, tờ bản đồ số 04. Tọa lạc tại tổ 10, ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, diện tích cụ thể theo kết quả đo đạc ngày 29/8/2017 là 9715 m², diện tích được cấp giấy chứng nhận số H03850, cấp ngày 20/4/2009, cho anh Ph1, chị H là 10.100 m².

02/ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03850, cấp ngày 20/4/2009, hiện do anh Ph1, chị H đứng tên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ph1 trình bày:

Vào năm 1995 anh có biết cha anh là ông Nguyễn Tấn Ph có sang nhượng cho ông Trần Văn Đ - cha của bà Th 01 phần đất diện tích 01 ha, đất tọa lạc tại tổ 10, ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh;

Sang nhượng với giá 22 chỉ vàng 24K 96%; khi sang nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ph đứng tên và khi ông Ph sang nhượng thì bà S không biết.

Phần đất nêu trên ông Ph, bà S không có sang nhượng cho bà Th mà sang nhượng cho ông Trần Văn Đ cha của bà Th và cũng không viết và ký vào đơn xin sang chủ ruộng do bà Th cung cấp.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh và chị H đứng tên, do ông Ph, bà S tặng cho, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03850, cấp ngày 20/4/2009, đất có diện tích 10.100m², tại thửa số 1161, tờ bản đồ số 04.

Anh xác định là phần đất trên ông Đ quản lý, sử dụng T1 năm 1995, đến khi ông Đ chết thì bà Th tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay; trong quá trình ông Đ, bà Th sử dụng thì ba mẹ của anh và anh không có ngăn cản gì và cũng không có báo với chính quyền địa phương.

Nguyên nhân ông Ph, bà S không hoàn thành thủ tục sang tên cho ông Đ là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, khi sang nhượng thì bà S không đồng ý, chỉ có ông Ph trực tiếp sang nhượng cho ông Đ; ngoài ra trước khi ông Ph sang nhượng thì phần đất này do anh quản lý sử dụng, anh không đồng ý sang nhượng cho bà Th, ông N.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vợ chồng anh đã thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch Tân Châu (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng).

Anh không đồng ý làm thủ tục sang tên đối với phần đất diện tích 10.100m², tại thửa số 1161, tờ bản đồ số 04, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H03850 cho ông N, bà Th. Nay anh đồng ý thanh toán lại cho ông N, bà Th số vàng mà ông Ph đã nhận khi sang nhượng là 22 chỉ vàng 24k.

Anh Ph1 đồng ý trả nợ gốc, tiền lãi xin được giảm vì không có khả năng trả nhưng trước tòa anh Ph1 đồng ý trả gốc, lãi theo Ngân hàng tính.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh H - vợ anh Ph1 trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của anh Ph1. Nay chị không đồng ý lưu thông hợp đồng đối với phần đất diện tích 10.100m², tại thửa số 1161, tờ bản đồ số 04, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03850 cho ông N, bà Th. Đồng ý trả lại cho ông N, bà Th giá vàng đã mua.

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, trả lại số tiền gốc và yêu cầu xem xét lại tiền lãi vì gia đình chị không có khả năng trả lãi.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu cho ông Nguyễn Đại Ph1 và bà Nguyễn Thị Thanh H là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu đã xử:

Căn cứ vào Điều 342; 343; 356; 474; 476; 688; 717; 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2009 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Th đối với ông Nguyễn Tấn Ph, bà Lại Thị S, anh Nguyễn Đại Ph1 và chị Nguyễn Thị Thanh H về việc lưu thông hợp đồng sang nhượng đất viết tay ngày 16/9/1993.

Buộc ông Ph, bà S, anh Ph1, chị H có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.715m² (đo đạc thực tế) đất cho bà Th và ông N, đất tọa lạc tại ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 30/8/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn đầu tư thiết kế xây dựng I.C.C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03850, cấp ngày 20/4/2009 đã cấp cho anh Ph1, chị H.

Kiến nghị UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh Th hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03850, cấp ngày 20/4/2009, diện tích 10.100m², Thuộc thửa số 2, T1 bản đồ số 4, do ông Nguyễn Đại Ph1 và bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên,

để điều chỉnh lại cấp cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn N theo quy định Luật Đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Buộc anh Nguyễn Đại Ph1 và chị Nguyễn Thị Thanh H trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi 389.889.316 (ba trăm tám mươi chín triệu tám trăm tám mươi chín ngàn ba trăm mười sáu) đồng; anh Ph1 và chị H tiếp tục chịu lãi suất quá hạn theo Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số: 2012/0004788 ngày 13/8/2012 cho đến khi thanh toán xong số tiền vay này.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nợ vay. Hợp đồng thế chấp tài sản của Ngân hàng thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số H03850 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20 tháng 4 năm 2009 cho anh Ph1 và chị H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 14/11/2017 bị đơn bà Lại Thị S kháng cáo yêu cầu tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/11/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/11/2017 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của anh Ph1 và chị H để trả nợ Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà S, anh Ph1, chị H, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp chứng cứ gì thêm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại Ph1 trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm anh Ph1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và rất bức xúc khi cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cho lưu thông hợp đồng sang nhượng đất giấy tay, theo kết quả giám định chữ viết và chữ ký của ông Ph, bà S xin được xem xét các vấn đề:

Hai bên chỉ làm sang nhượng đất giấy tay, bà S vợ ông Ph, anh Ph1 là con ông Ph, bà S sống chung trong gia đình nhưng bà S hoàn toàn không biết việc ông Ph sang nhượng đất, không có nhận tiền vàng sử dụng.

Trên thực tế đất có giấy năm 2009 Nhà nước cấp cho ông Ph, ông Ph thế chấp Ngân hàng vay tiền, sau đó làm thủ tục tặng cho lại vợ chồng anh Ph1 theo pháp luật quy định, Nhà nước đã cấp giấy cho vợ chồng anh Ph1, chị H. Anh Ph1, chị H lại tiếp tục thế chấp Ngân hàng vay tiền cho đến nay vẫn còn nợ Ngân hàng. Ph1

được cấp giấy, việc thế chấp giấy vay tiền ở Ngân hàng. Nên việc cấp giấy đất cho ông Ph, cho vợ chồng anh Ph1 là đúng theo trình tự quy định của pháp luật nên anh Ph1 rất bức xúc khi cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Kết quả giám định giấy tay sang nhượng ông Ph không thừa nhận có sang nhượng đất cho bà Th mà sang nhượng đất cho ông Đ cha bà Th giá 22 chỉ vàng 24. Ông Ph, bà S và anh Ph1 đều không thừa nhận có sang nhượng đất cho bà Th, không thừa nhận có ký trong giấy tay sang nhượng ngày 16/9/2009 do bà Th xuất trình. Cấp sơ thẩm thu thập chữ viết, chữ ký đi giám định nhưng bà S, anh Ph1 không biết có việc thu thập. Nên các mẫu chữ được giám định chưa đảm bảo nên kết quả giám định là chưa đủ cơ sở. Do đó kính đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, chấp nhận kháng cáo của anh Ph1, chị H sửa án sơ thẩm đề diện tích đất thế chấp cho Ngân hàng kê biên phát mãi thi hành nợ vay của anh Ph1.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị S, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh. Áp dụng khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ Th thập được có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H, kháng cáo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh thấy rằng: Bà S cho rằng không biết, không ký giấy sang nhượng đất, không nhận tiền trong việc sang nhượng đất cho bà Th mà do ông Ph chồng bà tự ý sang nhượng, bà chỉ có cùng ông Ph ký giấy làm thủ tục tặng cho vợ chồng con trai là Ph và H đất. Nên không đồng ý cho lưu thông hợp đồng theo yêu cầu của bà Th, đồng ý cho Ngân hàng kê biên phát mãi Th hồi nợ vay theo yêu cầu của anh Ph1 chị H và theo yêu cầu của Ngân hàng. Riêng ông Ph thì thừa nhận có sang nhượng diện tích đất cho bà Th, có làm thủ tục tặng cho đất đối với vợ chồng con trai để con ông làm thủ tục sang nhượng đất lại cho bà Th vì ông già yếu. Xét thấy việc bà S, anh Ph1 không nhận có chuyển nhượng đất cho bà Th năm 1993 như bà Th, ông Ph khai. Bà Th xuất trình giấy tay “đơn xin sang tên chủ ruộng” đề ngày 16/9/1993 (BL69) có nội dung: Ông Ph có một số đất ruộng ở Suối Dây, do thiếu vốn có bắt thiếu một đôi bò của em Trần Thị

Th, hứa tháng 6/1995 hoàn lại nhưng làm ăn thất bại chưa trả xong. Nay làm đơn này xin chính quyền các cấp chấp nhận cho đổi tên tôi trong sổ địa bộ của tôi thành tên chủ mới là bà Trần Thị Th. Ruộng có tứ cận: Đông giáp Nguyễn Văn Út 100m, Tây giáp Nguyễn Văn Đ 100m, Nam giáp Nguyễn Văn Đ 100m, Bắc giáp đường xe 100m. Lời thỉnh cầu có sự đồng ý của 02 vợ chồng tôi, nếu có gì sai trái hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Giấy tay có ông Nguyễn Tấn Ph, bà Lại Thị S viết họ tên và ký tên, giấy có ấp và Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận. Theo bà Th ngoài giao đôi bò như trong giấy bà còn giao thêm 22 chỉ vàng 24, 01 xe bò, bà Th đã nhận đất canh tác từ năm 1993 cho đến nay, ông Ph, bà S và các con không ai ngăn cản, tranh chấp gì.

[2] Sau khi ký giấy tay đến ngày 20/11/1993 ông Ph được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.100m², trong đó có diện tích đã sang nhượng cho bà Th. Ông Ph giữ giấy nhiều năm liền thế chấp vay tiền ngân hàng, đến ngày 16/02/2009 vợ chồng ông Ph bà S làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích ông Ph được cấp cho vợ chồng con trai là anh Ph1, chị H. Ngày 20/4/2009 anh Ph1, chị H được Nhà nước cấp giấy đất, anh Ph1 chị H tiếp tục thế chấp giấy đất vay tiền ngân hàng, cho đến năm 2013, 2014 mất khả năng thanh toán anh Ph1 xin Ngân hàng được nhận giấy đất bán một phần đất thanh toán nợ vay thì bà Th phát hiện. Do giấy đất đã thế chấp ngân hàng nên các bên không thể hòa giải thương lượng được. Bà Th có đơn khởi kiện yêu cầu được sang tên, yêu cầu hủy giấy đất đã cấp cho anh Ph1, chị H. Giai đoạn đầu ông Ph nhận có sang nhượng đất nhưng sang nhượng cho cha mẹ bà Th giá 22 chỉ vàng, không phải sang nhượng cho bà Th. Ông Ph không thừa nhận chữ ký, chữ viết đã ký trong giấy đơn xin sang tên chủ ruộng ngày 16/9/1993 do bà Th xuất trình. Tại kết luận số 1512/C54B ngày 17/7/2014 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết, chữ ký Nguyễn Tấn Ph, Lại Thị S là do ông Ph và bà S viết ra (BL 169, 170) nên đủ căn cứ xác định năm 1993 ông Ph, bà S có sang nhượng diện tích theo giấy tay diện tích 10.000m² đất cho bà Th, bà Th đã giao đủ tiền, nhận đất canh tác T1 năm 1993 đến nay. Sau khi sang nhượng hai tháng (11/1993) ông Ph được Nhà nước cấp giấy nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà Th mà giữ giấy đỏ, đến năm 2009 lại làm thủ tục tặng cho con trai là anh Ph1 toàn bộ đất mà ông Ph được cấp giấy. Trong năm 2009 anh Ph1, chị H được Nhà nước cấp giấy đã đem thế chấp vay tiền ngân hàng. Việc không làm thủ tục sang tên cho bà Th là hoàn toàn lỗi của ông Ph, bà S vì đất đã sang nhượng, đã nhận đủ tiền, nghiêm trọng hơn là ông Ph còn dùng giấy đất để thế chấp vay tiền ngân hàng. Sau đó làm thủ tục tặng cho con trai để con trai là anh Ph1 và chị H tiếp tục thế chấp vay Ngân hàng là có dấu hiệu vi phạm pháp luật. Theo yêu cầu của cấp sơ thẩm xem xét trách nhiệm của ông Ph nhưng tại quyết định số 65/QĐ ngày 31/10/2016 cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Tân Châu quyết định không khởi tố do ông Ph thừa nhận có sang nhượng đất cho bà Th, đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà. Nên việc bà S khai không biết việc chuyển nhượng đất, không ký giấy, không nhận tiền là không có căn cứ, cấp sơ thẩm xác định ông Ph, bà S có sang nhượng 10.000m² theo giấy tay sang nhượng ngày 16/9/1993 ông Ph bà S đã nhận đủ tiền, bà Th đã nhận đất canh tác T1 năm 1993 đến nay cho lưu thông hợp đồng là có căn cứ. Vì ngoài kết luận giám định chữ viết, chữ ký của ông

Ph, bà S giấy còn thể hiện chính xác số chứng minh nhân dân của ông Ph, giấy được ấp, xã xác nhận tại thời điểm chuyển nhượng và bà Th đã nhận đất canh tác từ năm 1993 đến nay, gia đình ông Ph, bà S, anh Ph1 không ai có ý kiến ngăn cản hoặc tranh chấp gì. Bà S, anh Ph1, chị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận. Lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại Ph1 không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh yêu cầu được đảm bảo tài sản để kê biên, phát mãi đất thế chấp thi hành nợ thấy rằng: Trước khi anh Ph1, chị H có giấy đất thế chấp vay tiền thì ông Ph đã có giấy đất. Trước đó ông Ph đã sang nhượng đất cho bà Th, ông Ph đã nhận đủ tiền, bà Th đã nhận đất sản xuất từ năm 1993 đến nay không ai ngăn cản, khiếu nại gì. Năm 2009 ông Ph lại tặng cho anh Ph1, chị H phần đất đã chuyển nhượng cho bà Th là có sự gian dối, ông Ph, bà S, anh Ph1 biết đất này đã bán cho bà Th nhưng vẫn âm thầm làm thủ tục tặng cho để anh Ph1, chị H, việc tặng cho này là vô hiệu, anh Ph1, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dù có đúng trình tự nhưng nội dung được cấp là vô hiệu, anh Ph1, chị H lại đem giấy đi thế chấp Ngân hàng để vay vốn. Quy trình thẩm định vay vốn phía Ngân hàng không đảm bảo thủ tục chỉ có biên bản định giá tài sản, không trực tiếp đến đất thế chấp để xác minh xem đất hiện nay ai quản lý canh tác, cũng không có sự xác nhận của ấp và xã nơi quản lý đất đai tại địa phương, mục đích vay vốn theo hợp đồng là để chuyển nhượng đất sản xuất trồng mía nhưng không có chứng cứ nào chứng minh anh Ph1, chị H vay tiền sử dụng vào mục đích trên, phía Ngân hàng đã vi phạm trong quá trình thẩm định cho vay và sử dụng vốn vay. Ngân hàng kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, cấp sơ thẩm chấp nhận lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/1993 giữa ông Ph, bà S của bà Th là có căn cứ nên kháng cáo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh, chấp nhận đề xuất giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[3] Do kháng cáo của bà S, anh Ph1, chị H, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh không được chấp nhận nên bà S, anh Ph1, chị H, Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Lại Thị S, kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

Căn cứ vào Điều 342; 343; 356; 474; 476; 688; 717; 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2009 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Th đối với ông Nguyễn Tấn Ph, bà Lại Thị S, anh Nguyễn Đại Ph1 và chị Nguyễn Thị Thanh H về việc lưu thông hợp đồng sang nhượng đất viết tay ngày 16/9/1993.

Buộc ông Ph, bà S, anh Ph1, chị H có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.715m² đất (do thực tế) cho bà Th và ông N, đất tọa lạc tại ấp TT A, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 30/8/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn đầu tư thiết kế xây dựng I.C.C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03850, cấp ngày 20/4/2009.

Kiến nghị UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03850, cấp ngày 20/4/2009, diện tích 10.100m², thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 4, do ông Nguyễn Đại Ph1 và bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên, để điều chỉnh lại cấp cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn N theo quy định Luật Đất đai.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Buộc anh Nguyễn Đại Ph1 và chị Nguyễn Thị Thanh H trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi 389.889.316 (ba trăm tám mươi chín triệu tám trăm tám mươi chín ngàn ba trăm mười sáu) đồng; anh Ph1 và chị H tiếp tục chịu lãi suất quá hạn theo Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số: 2012/0004788 ngày 13/8/2012 cho đến khi thanh toán xong số tiền vay này.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nợ vay. Hợp đồng thế chấp tài sản của Ngân hàng thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số H03850 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20 tháng 4 năm 2009 cho anh Ph1 và chị H.

4. Về chi phí tố tụng: Tiền 3.200.000 (ba triệu hai trăm ngàn) đồng giám định chữ ký của ông Ph do bà Th tự đi giám định, bà Th tự nguyện chịu, ghi nhận đã nộp xong.

Chi phí đo đạc 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng, định giá 02 lần 3.000.000 (ba triệu) đồng, ông Ph, bà S phải chịu, bà Th đã bỏ ra số tiền này nên ông Ph, bà S có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà Th.

5. Về án phí dân sự:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ph, bà S phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, tiền án phí yêu cầu thực hiện hợp đồng; anh Ph1, chị H phải chịu 19.494.500 đồng ;

Bà Th phải chịu án phí không được chấp nhận yêu cầu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Th đã nộp theo biên lai số 0024605 ngày 15/9/2017. Hoàn trả cho bà Th số tiền tạm ứng án phí 11.000.000 (mười một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai Th số: 0009746 ngày 26 tháng 8 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần công thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí là 9.700.000 (chín triệu bảy trăm ngàn) đồng, tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0024699 ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lại Thị S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024936 ngày 01 tháng 12 năm 2017 (biên lai do anh Ph1 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Đại Ph1, chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024915 ngày 23 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ngân hàng thương mại Cổ phần công thương Việt Nam phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Trần Văn Th2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024882 ngày 17 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND.HTC;
- VKSND.TTN;
- Chi cục THADS. HTC;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Sơn