

Bản án số: 85/2020/DS-PT

Ngày: 27 - 7 - 2020

V/v “ Tranh chấp quyền sử dụng đất và
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Lương
Bà Võ Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Nam, Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 và 27 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2018/TLPT-DS, ngày 17 tháng 9 năm 2018 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2018/DS-ST, ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137A/2020/QĐ-PT, ngày 07 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Hồ Việt N.

1.2 Bà Nguyễn Thị T.

Cùng địa chỉ: khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh H - Văn phòng luật sư Ngọc M - Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng E.

Địa chỉ: khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang;
Địa chỉ: Đường Trần Ngọc Q, khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt)
 2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín;
Địa chỉ: số X Nam Kỳ Khởi N, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp: Ông Trần Văn T1.
Địa chỉ: Đường X, khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.
(Có mặt)
 3. Ông Hồ Chí T2 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T;
Địa chỉ: số X, đường Trung T, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt).
 4. Ông Trần Văn N;
Địa chỉ: số X, ấp X, xã Vị T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng P.
Địa chỉ: khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N. (Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 3 năm 2018). (Vắng mặt)
 5. Ông Trần Văn A; (Vắng mặt)
 6. Bà Trần Thị H; (Vắng mặt)
 7. Ông Phạm Văn T3; (Vắng mặt)
 8. Bà Phan Thị N; (Vắng mặt)
 9. Bà Phạm Thị V; (Có mặt)
 10. Ông Phan Văn T4; (Vắng mặt)
 11. Bà Lê Thị C; (Vắng mặt)
 12. Ông Phan Văn H; (Vắng mặt)
 13. Ông Hồ Minh N; (Vắng mặt)
 14. Bà Hồ Tiểu T5; (Vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.
- 4. Người kháng cáo:** Ông Hồ Việt N, bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Hồ Việt N, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 16/7/2007 bà Nguyễn Thị Hồng E có lập tờ di chúc cho ông N, bà T phần đất có diện tích 142m², thuộc thửa đất 432, đất tọa lạc tại khu vực x, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Ngày 25/5/2017, ông N và bà T nhận được Thông báo số 261/TB-CCTHADS của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V về việc xác

định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án là thửa đất số 432 bao gồm cả phần đất mà bà Y đã lập di chúc cho ông N và bà T. Ông N và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho mình được quyền sử dụng phần đất có diện tích 142m². Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông N và bà T phát biểu bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện trước đây, cụ thể: ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho mình được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 142,7m², được ký hiệu trong Sơ đồ thửa đất số 18/CTy ACB Hậu Giang là phần (I).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng E trình bày: Năm 2007 bà Nguyễn Thị Hồng E có làm tờ di chúc cho con ruột là ông Hồ Việt N, con dâu là bà Nguyễn Thị T và 02 cháu nội là Hồ Minh N và Hồ Tiểu T5 một phần đất nông Nộp với diện tích 80m². Năm 2008, Nhà nước đã thu hồi 20m² trong phần đất 80m² mà bà Y đã làm di chúc cho ông N, bà T, ông Ngoan và bà T5. Nay bà Y chỉ thống nhất cho ông N, bà T, ông N và bà T5 60m² đất nông Nộp còn lại. Tại biên bản đối chất lập ngày 30/3/2018 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Hồng E phát biểu thay đổi một phần yêu cầu trước đây, cụ thể: bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng 94,1m², còn lại 94,1m² bà Y đồng ý để cho Cơ quan Thi hành án xử lý để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Ông Hồ Chí T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

Tại đơn yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 22/11/2007 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (sau đây viết tắt là Ngân hàng Thương Tín) trình bày: Ngày 23/5/2007 Ngân hàng Thương Tín và Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T có ký Hợp đồng tín dụng số 0011437. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Doanh nghiệp theo hợp đồng tín dụng nêu trên, cùng ngày 23/5/2007 Ngân hàng Thương Tín, Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T và bà Nguyễn Thị Hồng E có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011437, với tài sản bảo đảm là phần đất thuộc thửa số 432, có diện tích 200m² và phần đất thuộc thửa 431, có diện tích 162,5m² do bà Nguyễn Thị Hồng E đứng tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận. Đối với Hợp đồng tín dụng số 0011437 giữa Ngân hàng Thương Tín và Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T trước đây có tranh chấp và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2012/QĐST-KDTM ngày 08/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố V, riêng đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011437 Ngân hàng Thương Tín không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án nêu trên. Nay Ngân hàng Thương Tín yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp Doanh nghiệp và bà

Nguyễn Thị Hồng E không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mãi toàn bộ phần tài sản thế chấp còn lại sau khi thu hồi theo Hợp đồng thế chấp nêu trên, để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay đối với Ngân hàng.

Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V trình bày: căn cứ Quyết định Thi hành án số 73/QĐCCTHA ngày 15/10/2012 và Quyết định số 166/QĐ-THA ngày 26/11/2012 thì bà Nguyễn Thị Hồng E là người phải có trách nhiệm phải thi hành án đối với người được thi hành án là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín và ông Trần Văn N. Đối với phần đất bà Y thế chấp để đảm bảo trả nợ vay cho Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T gồm thửa đất 431 và thửa đất 432. Trong đó thửa 431 đã bị Nhà nước thu hồi toàn bộ, thửa 432 đã bị thu hồi một phần, diện tích còn lại là 182,2m². Việc thế chấp tài sản của bà Y và Ngân hàng là hợp pháp, về việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Hồ Chí T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T trình bày: Ông Hồ Chí T thống nhất theo lời khai của bà Nguyễn Thị Hồng E đối với vụ án này, ngoài ra ông T không yêu cầu gì thêm.

Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn N là ông Nguyễn Hồng P trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý phần đất tranh chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Hồ Chí T đối với Ngân hàng và ông Trần Văn N.

Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị V, bà Trần Thị H, bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn T thống nhất trình bày: Hiện tại trên phần đất tranh chấp có các căn nhà tạm của các đương sự cất đã lâu, các đương sự không có yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất dưới nhà, đồng thời yêu cầu được tiếp tục ở trên đất đến khi nhà nước có Quyết định thu hồi đất thì các đương sự sẽ chấp hành, đồng thời yêu cầu được bồi thường và hưởng chính sách theo quy định pháp luật.

Đối với các đương sự gồm ông Trần Văn Á, ông Phan Văn T, bà Lê Thị C, ông Phan Văn H, ông Hồ Minh N và bà Hồ Tiểu T5 vắng mặt trong quá trình tố tụng đối với vụ án tính từ lúc thụ lý đến khi xét xử, nên chưa thể hiện ý kiến về nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2018/DS -ST ngày 18/7/2018 của Tòa

án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T. Phần đất có diện tích 142,7m², thuộc thửa đất số 432, loại đất ở đô thị, được ký hiệu trong sơ đồ thửa đất số 18/CTy ACB Hậu Giang của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang là phần (I) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng E.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Trường hợp ông Hồ Chí T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T và bà Nguyễn Thị Hồng E không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín theo Hợp đồng tín dụng số 0011437 ngày 23/5/2007, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý phần tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 188,2m², thuộc thửa 432, loại đất ở đô thị, thể hiện tại Sơ đồ thửa đất số 18/Cty ACB Hậu Giang của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Hồng E, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011437 ngày 23/5/2007 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

3. Buộc ông Hồ Việt N, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn Á, bà Trần Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phan Thị N, bà Phạm Thị V, ông Phan Văn T, bà Lê Thị C và ông Phan Văn H có trách nhiệm giao các tài sản của mình trên phần đất có diện tích 188,2m², thuộc thửa 432, thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp lập ngày 28/11/2017 của Tòa án và Sơ đồ thửa đất số 18/Cty ACB Hậu Giang cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý, kê biên, bán đấu giá cùng với phần đất có diện tích 188,2m², thuộc thửa đất số 432. Số tiền bán đấu giá có được từ các tài sản nêu trên sẽ được Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền hoàn trả lại cho các đương sự là chủ sở hữu tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần các chi phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/7/2018 bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo. Yêu cầu công nhận cho bà phần đất đã sử dụng ổn định, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Y, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Ngày 27/7/2018 ông Hồ Việt N, Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà; bác yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tờ cho đất nhưng công nhận di chúc là nhằm có lợi cho ngân hàng. Phần đất này ông N và bà T đã cất nhà ở ổn định từ năm 1990. Việc bà Y cho đất ông N và bà T là tự nguyện, khi ông N đi kê khai cấp quyền sử dụng thì mới biết được ông Trung đã đi kê khai tên bà Y để làm thủ tục vay ngân hàng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận tờ cho đất lập ngày 04/4/2005 và công nhận phần đất nguyên đơn đã sử dụng 30 năm.

Bà Phạm Thị V yêu cầu Nhà nước giải quyết cho bà chỗ ở, vì điều kiện gia đình khó khăn, bà không còn nơi ở nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/11/2018 và tại phiên tòa hôm nay bà V xin rút lại toàn bộ kháng cáo, việc rút kháng cáo của bà V là tự nguyện và không trái quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà V.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Việt N, bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn ông N, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông, bà phần đất đã được mẹ ruột là bị đơn Nguyễn Thị Hồng E cho với diện tích đo đạc thực tế là 142,7m² (phần I), thuộc một phần thửa 432, loại đất ODT, tọa lạc tại khu vực 2, phường IV, tp V, tỉnh Hậu Giang (vị trí như Sơ đồ thửa đất ngày 16/3/2018) theo “tờ di chúc” ngày 16/7/2007 được bà Hồng Y lập; Bị đơn bà Hồng Y thừa nhận trước đây bà có cho vợ chồng ông N phần đất 80m² đất nông Nệp, năm 2008, nhà nước đã thu hồi 20m² đất của gia đình ông N, nay ông N còn lại 60m², trong quá trình giải quyết

bà Hồng Y đồng ý cho ông N 94,1m², phần còn lại giao cho cơ quan thi hành án phát mãi để trả nợ vay cho ông Hồ Chí T, tại biên bản ghi lời khai ngày 14/11/2019 và tại phiên tòa hôm nay bà Hồng Y đồng ý cho ông N phần đất diện tích 142,7m² (theo đo đạc thực tế). Phía Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có yêu cầu độc lập, trong trường hợp Doanh Nghiệp Tư nhân Tín Thành T và bà Nguyễn Thị Hồng Y không thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết số 0011437 để đảm bảo thi hành án và tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/11/2019 Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất còn lại sau khi Nhà nước đã thu hồi để đảm bảo thi hành án với diện tích đo đạc là 188,2m², thuộc một phần còn lại của thửa 432.

[3.2] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 2006 bà Nguyễn Thị Hồng E được Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01059 thửa 432 diện tích 200m² đất ODT và giấy H01060 thửa 431 diện tích 162,5m² loại đất CLN. Đến ngày 23/5/2007 bà Hồng Y ký Hợp đồng thế chấp số 0011437 thế chấp toàn bộ hai thửa trên cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay cho Doanh Nghiệp tư nhân Tín Thành T đối với Ngân hàng Thương Tín. Đến năm 2008, Ủy ban nhân dân thị xã V có Quyết định số 3955 thu hồi toàn bộ thửa 431 diện tích 162,5m² và một phần thửa 432 diện tích 17,8m² của bà Hồng Y để xây dựng công trình đường Nguyễn Huệ nối dài, phần đất còn lại của bà Hồng Y tại thửa 432 diện tích 182,2m² (đo đạc thực tế là 188,2m²).

[3.3] Nguyên đơn ông N, bà T khởi kiện cung cấp “tờ di chúc” lập ngày 16/7/2007 cho rằng bà Y đã định đoạt cho ông, bà phần đất diện tích 142m² theo nội dung di chúc. Xét về nội dung của tờ di chúc có thể hiện bà Y định đoạt cho ông N, bà T và các cháu Hồ Minh N, Hồ Tiểu T5 phần đất trên, tuy nhiên, hiện nay bà Y còn sống nên di chúc chưa phát sinh hiệu lực. Trong quá trình giải quyết cấp phúc thẩm, ông N có cung cấp thêm “Tờ cho đất” ngày 04/4/2005 cho rằng phần đất đã được bà Hồng Y định đoạt cho từ năm 2005, việc bà Y tự ý kê khai đăng ký luôn phần đất của ông nhưng ông không hay biết. Xét tờ cho đất lập ngày 04/4/2005, chỉ được trưởng khu vực là ông Nguyễn Văn Cửu xác nhận, không được công chứng, chứng thực theo quy định. Từ thời điểm được tặng cho đất đến khi bà Y được cấp quyền sử dụng đất thì ông N cũng không tiến hành các thủ tục theo đúng quy định để được công nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 1476/UBND-NC ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V trả lời về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị

Hồng E là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; đồng thời, vào năm 2008, khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất để mở rộng đường Nguyễn Huệ thì ông N, bà T thừa nhận có biết mẹ ông bà Y được cấp giấy và bồi thường về đất cho bà Y thì ông, bà cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Nay phần đất này đã được bà Y thế chấp cho Ngân hàng Thương Tín để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Hồ Chí T từ ngày 23/5/2007, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông N, bà T là có căn cứ.

[4] Đối với Hợp đồng thế chấp số 0011437 ngày 23/5/2007 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Hồ Chí T đối với Ngân hàng Thương Tín theo Hợp đồng tín dụng số 0011437.

[4.1] Ngày 23/5/2007 bà Nguyễn Thị Hồng E và Ngân hàng Thương Tín ký kết hợp đồng thế chấp số 0011437 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Hồ Chí T đối với Ngân hàng Thương Tín theo Hợp đồng tín dụng số 0011437. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì ngân hàng Thương Tín lại không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, dẫn đến việc trên phần đất bà Y thế chấp có nhiều tài sản của người khác nhưng không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định ngày 28/11/2017 có các tài sản trên đất khác là nhà và 04 cây dừa của nguyên đơn ông N, bà T, và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn Á, bà Trần Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phan Thị N, bà Phạm Thị V, ông Phan Văn T, bà Lê Thị C và ông Phan Văn H.

[4.2] Đối với nguyên đơn ông N, bà T có tài sản là nhà trên diện tích đất sử dụng trong khuôn viên có tứ cận: chiều ngang giáp lộ xi măng là 9,18m, chiều ngang sau là 9,20m; chiều dài giáp ranh đường Nguyễn Huệ là 9,57m, chiều dài cạnh còn lại là 9,51m. Phần nhà và đất này ông N và bà T đã sử dụng liên tục từ năm 1990, trước thời điểm bà Y thế chấp cho Ngân hàng Thương Tín. Hơn nữa, căn cứ Tờ cho đất ngày 04/4/2005 có xác nhận của trưởng khu vực là ông Nguyễn Văn Cửu, tuy các bên không thực hiện đúng quy định pháp luật, nhưng thực tế có việc bà Y cho đất ông N vào năm 2005. Hơn nữa, ngoài phần đất này, ông N và bà T không còn nơi ở nào khác, vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận phần đất có diện tích 87,6m² tại vị trí (1) và 1A thuộc phần I sơ đồ thửa đất ngày 16/3/2018 cho ông N và bà T sử dụng, buộc ông N và bà T phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng phần đất trên là 159.607.200 đồng cho bà Y. Tuy nhiên, như đã nhận định, thì phần đất này bà Y đã thế chấp cho ngân hàng Thương Tín để đảm bảo nợ vay cho ông Hồ Chí T với ngân hàng Thương Tín. Nên Hội đồng xét xử xác định phần đất có diện tích 100,6m² còn lại của thửa 432 và phần giá trị quyền sử dụng

đất đã công nhận cho ông N và bà T là 159.607.200 đồng là tài sản bà Y dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Hồ Chí T đối với Ngân hàng Thương Tín theo Hợp đồng tín dụng số 0011437. Do đó, trong trường hợp ông Hồ Chí T và bà Nguyễn Thị Hồng E không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương Tín thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý phần tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 100.6m², thuộc một phần thửa 432 và các tài sản tài sản trên đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Hồng E và số tiền 159.607.200 đồng để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay đối với Ngân hàng theo quy định tại Điều 351 và Điều 355 của Bộ luật dân sự 2005.

[4.3] Đối với tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Văn Á, bà Trần Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phan Thị N, bà Phạm Thị V, ông Phan Văn T, bà Lê Thị C và ông Phan Văn H là các hộ ở đậu trên đất bà Y, các đương sự không có yêu cầu công nhận đất, nhưng xin được sử dụng đất đến khi Nhà nước thu hồi và được hưởng chính sách bồi thường. Ngoài phần đất này ra, thì các đương sự trên không còn nơi ở nào khác, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này phải giao tài sản cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý, kê biên, bán đấu giá cùng với phần đất có diện tích 188,2m², thuộc thửa đất số 432 và được nhận lại giá trị tài sản sau khi bán đấu giá là chưa phù hợp. Tuy các đương sự này không có kháng cáo (riêng bà V đã rút kháng cáo tại phiên tòa), nhưng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, Hội đồng xét xử cần thiết sửa án sơ thẩm đối với nội dung này như sau: Trường hợp phát mãi phần đất 106m² thuộc một phần thửa 432 (sau khi đã trừ diện tích công nhận cho ông N và bà T) để bán đấu giá thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Văn Á, bà Trần Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phan Thị N, bà Phạm Thị V, ông Phan Văn T, bà Lê Thị C và ông Phan Văn H được quyền ưu tiên mua đối với phần diện tích đất trong khuôn viên nhà sử dụng.

[4.4] Đối với cây trồng trên đất là 04 cây dừa, các đương sự không có yêu cầu, nên không xem xét.

[5] Vì các căn cứ trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông N, bà T, sửa bản án sơ thẩm

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Việt N, bà Nguyễn Thị T.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm về yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị V.

Sửa bản án sơ thẩm số 162/2019/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Căn cứ các Điều 342, 351, 355, 715, 717, 718 của Bộ luật dân sự 2005. Căn cứ Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T. Công nhận cho ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T được sử dụng phần đất có diện tích 87,6m², thuộc một phần thửa đất số 432, loại đất ở đô thị, được ký hiệu (1) và 1A trong sơ đồ thửa đất số 18/CTy ACB Hậu Giang ngày 16/3/2018 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang.

Phần đất có diện tích 55,1m² (phần còn lại tại vị trí I trong phần đất tranh chấp, sau khi đã trừ phần đất công nhận cho ông N và bà T), thuộc một phần thửa đất số 432, loại đất ở đô thị, được ký hiệu (2), 2A, (3), 3A, (4'') và 4A'' trong sơ đồ thửa đất số 18/CTy ACB Hậu Giang ngày 16/3/2018 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng E.

2. Buộc ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng E với số tiền 159.607.200 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Trường hợp ông Hồ Chí T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T và bà Nguyễn Thị Hồng E không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín theo Hợp đồng tín dụng số 0011437 ngày 23/5/2007, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có

thảm quyền tiến hành xử lý phần tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 100,6m², thuộc một phần thửa 432 (phần còn lại của thửa 432 sau khi đã trừ phần diện tích 87,6m² đã công nhận cho ông N và bà T), loại đất ở đô thị, theo Sơ đồ thửa đất số 18/Cty ACB Hậu Giang ngày 16/3/2018 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang cùng các tài sản trên đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Hồng E và số tiền 159.607.200 đồng là giá trị quyền sử dụng đất đã công nhận cho ông N và bà T, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011437 ngày 23/5/2007 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

4. Trường hợp phát mãi phần đất 106m² thuộc một phần thửa 432 (sau khi đã trừ diện tích công nhận cho ông N và bà T) để bán đấu giá thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Văn Á, bà Trần Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phan Thị N, bà Phạm Thị V, ông Phan Văn T, bà Lê Thị C và ông Phan Văn H được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) đối với phần diện tích đất trong khuôn viên nhà sử dụng.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 7.980.360 đồng, được khấu trừ lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0012503 ngày 16/10/2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V, ông N và bà T phải nộp thêm 7.680.360 đồng.

- Ông Hồ Chí T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Tín Thành T và bà Nguyễn Thị Hồng E phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012631 ngày 28/11/2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016230 ngày 27/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng, ông Hồ Việt N và bà Nguyễn Thị T đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 27/7/2020./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND Tp. V;
- Chi cục THADS Tp. V;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Tuấn