

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 67/2021/DSPT  
Ngày 15 - 4 - 2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và thế  
chấp tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Lương

Bà Hà Thị Phương Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1974

*Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2020) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1948

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1950 (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1971
4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1976
5. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1979
6. Ông Nguyễn Thanh N3, sinh năm 1981 (có mặt)
7. Ông Nguyễn Thanh N4, sinh năm 1984
8. Ông Nguyễn Hồng N5, sinh năm 1986

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N1, N2, N3, ông N, N4, N5: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1950 (có mặt)*

Cùng địa chỉ: Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ngân hàng N

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thế Nam (có mặt)*

Địa chỉ: Phường N, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

*- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1937 (vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

*- Người kháng cáo: Ngân hàng N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 23/6/1997, nguyên đơn bà Trần Thị P và ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích qua đo đạc là 4.619,50m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Thanh N3, ông Nguyễn Thanh N4, ông Nguyễn Hồng N5, thuộc một phần thửa đất số 248, diện tích 8.766m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, loại đất LUA, đất tọa lạc tại ấp Tân Phước 1, xã Thuận Hưng (cũ), huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ) do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) ngày 25/4/1998 với số vàng thỏa thuận 65 chỉ 24k, hai bên có làm giấy tay lập ngày 23/6/1997.

Bà P, ông T đã nhận đất và trả đủ số vàng trên cho ông N, bà T1 và trực tiếp sử dụng đất cho đến nay. Đến năm 2008, các bên tiến hành đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng có diện tích 4.619,50m<sup>2</sup> thể hiện tại hồ sơ trích đo địa chính số 1086/VP.ĐKQSDĐ lập ngày 20/10/2008 của Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất huyện Thốt Nốt (cũ) và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã K (cũ) chứng thực ngày 10/12/2008. Tuy nhiên, sau khi các bên ký kết hợp đồng thì ông N, bà T1 lại mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N - chi nhánh quận N nên các bên không thực hiện được thủ tục sang tên theo quy định. Do bị đơn hứa hẹn trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy về sang tên cho nguyên đơn nên thời gian kéo dài đến năm 2018 thì nguyên đơn mới phát hiện phần đất này bị Chi cục thi hành án dân sự quận N tiến hành xử lý để thu hồi nợ của bị đơn còn nợ ngân hàng chưa thanh toán đã ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với gia đình bị đơn ngày 10/12/2008 để nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc 4.619,50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 248 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất này do nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T1 là đại diện theo ủy quyền của các bị đơn và ông Nguyễn Thanh N3 thống nhất trình bày:*

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn N là chủ sử dụng thửa đất số 248, diện tích 8.766m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, loại đất LUA, đất tọa lạc tại ấp Tân Phước 1, xã Thuận Hưng (cũ), huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ) do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/4/1998. Ngày 23/6/1997, bị đơn có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P một phần thửa đất 248, có diện tích đo đạc là 4.619,50m<sup>2</sup> với số vàng thỏa thuận là 65 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay. Sau khi thỏa thuận mua bán xong, ông bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông T, bà P sử dụng đến năm 2008 thì các bên đến Ủy ban nhân dân xã K (cũ) lập hợp đồng chuyển nhượng đất để sang tên cho ông T, bà P, nhưng sau đó không biết lý do vì sao không tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho nguyên đơn cho đến nay.

Quá trình chuyển nhượng đất thì vào năm 2007, ông bà có thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - chi nhánh quận N sau nhiều lần đáo nợ đến năm 2012 số tiền nợ gốc lên đến 600.000.000 đồng nhưng do làm ăn thất bại nên không có khả năng trả nợ nên ngân hàng khởi kiện đến Tòa án và vụ án đã được giải quyết xong, nhưng do gia đình tiếp tục không có khả năng trả nợ nên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất bị Chi cục thi hành án dân sự quận N xử lý để thu hồi nợ, trong đó, có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn nhưng do phần đất tranh chấp đang thế chấp đảm bảo cho khoản nợ của ông bà chưa thanh toán nên ông bà không quyết định được mà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông bà đồng ý

trả lại cho nguyên đơn số vàng 105 chỉ 24k để nhận lại phần đất này. Đối với ý kiến nguyên đơn yêu cầu bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Thế Nam trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N là khách hàng vay vốn thường xuyên và đáo nợ nhiều lần với Ngân hàng. Quá trình vay vốn thì các bên ký kết hợp đồng tín dụng số 1803–LAV 201203613, ngày 30/11/2012 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC ngày 30/11/2012 để đảm bảo khoản nợ vay gốc 600.000.000 đồng, trong đó, có phần đất các bên tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi vay thì ông N, bà T1 không trả nợ như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết nên các bên phát sinh tranh chấp.

Đến năm 2015, ngân hàng khởi kiện bị đơn và đã được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận các đương sự số 20/QĐST – KDTM ngày 10/9/2015 nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa trả nợ và ngân hàng đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận N giải quyết thì phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Nay qua yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, ý kiến của bị đơn thì ngân hàng không đồng ý vì ảnh hưởng đến quyền lợi ngân hàng nên yêu cầu Tòa án bác khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận N trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự quận N có thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của ngân hàng đối với người bị thi hành án là bị đơn với tổng số tiền gồm nợ gốc, lãi 800.800.000 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/QĐST–KDTM ngày 10/9/2015 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt nhưng hết thời gian tự nguyện ông N vẫn không thực hiện nên Chi cục Thi hành án dân sự tiến hành xác minh phần đất thế chấp có một phần đất do nguyên đơn đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của bị đơn nên tài sản thế chấp đến nay chưa được kê biên xử lý để thu hồi nợ và đến ngày 10/9/2018 nhận được Thông báo tham gia tố tụng của Tòa án do có tranh chấp tài sản nên Chi cục Thi hành án dân sự tạm ngưng việc kê biên xử lý tài sản này. Chi cục Thi hành án dân sự không có ý kiến về nội dung vụ án và sẽ chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án để xác định phần đất là tài sản của gia đình ông N, bà T1 để tiếp tục xử lý theo quy định pháp luật.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày:*

Năm 2015, ông có thỏa thuận thuê của vợ chồng ông T, bà P một phần đất có diện tích 4,5m công tằm đo, thời hạn thuê 06 năm tính từ năm 2015, hai bên có làm Tờ cho thuê đất lập ngày 30/3/2015, mục đích thuê để trồng cây ăn trái, giá thuê mỗi năm 30.000.000 đồng, ông đã trả cho ông T, bà P số tiền 90.000.000 đồng, hiện ông đã trồng giống mận An Phước trên phần đất các bên tranh chấp. Trước khi ông thuê thì phần đất này do vợ chồng ông T, bà P quản lý và trồng cây

Cam và cho ông thuê lại. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và người liên quan thì ông không có ý kiến liên quan đến nội dung tranh chấp. Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông T, bà P thì ông sẽ tự thỏa thuận với giải quyết với ông T, bà P đối với việc thuê đất. Ngoài ra, ông có yêu cầu được miễn tham gia hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 169, quyền số 03/2008/TP/CC-SC/HDDGD lập ngày 10/12/2008 và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC lập ngày 30/11/2012.

1. Công nhận cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 4.619,5m<sup>2</sup> (ký hiệu 2481) thuộc thửa đất 248, tờ bản đồ số 01, loại đất LUC do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000344 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/4/1998, đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện N (cũ), tỉnh Cần Thơ (nay thuộc Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ), hiện phần đất do ông T, bà P đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên xác định theo Bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ, lập ngày 07/5/2019 (Đính kèm).

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC lập ngày 30/11/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh quận N với bên thế chấp ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 4.619,5m<sup>2</sup> (ký hiệu 2481) thuộc thửa đất 248 mà ông T, bà P được quyền sử dụng nêu trên.

Ngân hàng N chi nhánh quận N phải có trách nhiệm giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000344 cấp ngày 25/4/1998 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng và xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đối với phần đất ông T, bà P được quyền sử dụng để thực hiện thủ tục điều chỉnh và cấp giấy cho ông bà theo quy định pháp luật, hiện giấy đất do ngân hàng đang quản lý.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xóa đăng ký thế chấp và thu hồi quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.619,5m<sup>2</sup> trong số tổng diện tích 8.766m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 248 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng để điều chỉnh diện tích và cấp lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

Công nhận nguyên đơn đã thanh toán xong cho bị đơn tổng số vàng 65 chỉ 24k mà các bên đã thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đối phần đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 27/11/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; đồng thời hộ ông Nguyễn Văn N và Chi cục thi hành án dân sự quận N tiếp tục thực hiện Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2015/QĐST-KDTM ngày 10/9/2015 và Ngân hàng N phải là bên được ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Ngân hàng N có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Năm 1991, hộ ông Nguyễn Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998, ông N được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận cho ông thừa 248 có diện tích là 8.766m<sup>2</sup>. Năm 1997, vợ chồng ông N chuyển nhượng cho nguyên đơn 3,5 công tầm 3 mét với giá 65 chỉ vàng 24k (có xác nhận của xã). Các bên đã giao nhận vàng, giao đất. Từ đó, nguyên đơn đã sử dụng phần đất cho đến nay. Đến ngày 10/12/2008, vợ chồng ông N và các con tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị P theo mẫu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K nhưng chưa sang tên. Đến năm 2012, vợ chồng ông N và các con thế chấp tài sản cho Ngân hàng N, chi nhánh quận N với tổng diện tích là 13.482m<sup>2</sup> (trong đó có phần chuyển nhượng cho nguyên đơn) để vay tiền, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K. Xét, hợp đồng chuyển nhượng năm 2008 về hình thức và nội dung đều phù hợp với quy định của pháp luật theo Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng là có cơ sở. Sau khi ký kết hợp đồng với nguyên đơn, bị đơn lại tiếp tục thế chấp tài sản cho Ngân hàng Nông nghiệp. Xét thấy, việc bị đơn tự ý vay thế chấp Ngân hàng sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đây là lỗi của bị đơn. Từ việc vi phạm này của bị đơn làm cho hợp đồng thế chấp tài sản giữa bị đơn và Ngân hàng bị vô hiệu 01 phần. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của Ngân hàng N là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của các bên đương sự; Kiểm sát viên.*

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 4.619,50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 248 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng và hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất này, các bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên, Ngân hàng N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý bởi phần đất trên bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thanh toán nợ. Xét thấy, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.]. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn H và Chi cục thi hành án dân sự quận N đã có yêu cầu xét xử vắng mặt, đồng thời không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N.

Đơn kháng cáo của Ngân hàng nằm trong hạn quy định và có nội dung ứng án phí nên kháng cáo đảm bảo về mặt hình thức.

Xét về nội dung kháng cáo, Ngân hàng N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu nên cần phải hủy bởi vì: Thửa đất số 248 cấp cho hộ bị đơn liên tục được thế chấp từ tháng 4/2006 đến nay. Tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng phát sinh thì thửa đất đã được đăng ký thế chấp vào ngày 17/11/2008, đến ngày 09/9/2010 mới được xóa. Đồng thời, các bên cũng không thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bị đơn đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 4.619,50m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 248, tờ bản đồ số 01, loại đất LUA do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/4/1998 với số vàng thỏa thuận là 65 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay ngày 23/6/1997 và đến ngày 10/12/2008 thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên theo mẫu quy định, được Ủy ban nhân dân xã K (cũ) chứng thực, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã trồng cây và quản lý sử dụng phần đất cho đến nay. Xét thấy, về trình tự, thủ tục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết đã được Ủy ban nhân dân xã K (cũ) nơi có đất chứng thực, thời điểm chuyển nhượng phần đất đã được đo đạc thực tế, có số liệu diện tích cụ thể, khi tham gia giao dịch thì các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung giao

dịch không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, gia đình bị đơn không ai phản đối và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng để chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Mặc dù nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức bằng văn bản có công chứng, chứng thực vào năm 2008 nhưng trên thực tế các bên đã có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1997 và thời điểm này, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, bên chuyển nhượng bàn giao đất và bên nhận chuyển nhượng đã giao vàng đầy đủ. Khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn đã trực tiếp sử dụng phần đất, có trồng nhiều loại cây trên đất. Việc này phía bị đơn biết nhưng không phản đối, đồng thời bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và đồng ý công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC lập ngày 30/11/2012 giữa Ngân hàng N với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1. Xét thấy, trước thời điểm xác lập giao dịch thế chấp thì quyền sử dụng đất đã được bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn và hợp đồng chuyển nhượng này là phù hợp nên được công nhận như đã nhận định trên. Phía bị đơn đã có hành vi gian dối khi không thông báo cho nguyên đơn biết về việc thế chấp quyền sử dụng đất cũng như không thông báo cho Ngân hàng biết tài sản thế chấp đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, do đó lỗi là của bị đơn. Tuy nhiên, Ngân hàng cũng có sai sót trong quy trình thẩm định vay vốn đã không đảm bảo thủ tục, chỉ có biên bản định giá tài sản, không có biên bản thể hiện đã trực tiếp đến phần đất thế chấp để xác minh xem đất và tài sản trên đất hiện nay ai quản lý canh tác, cũng không có sự xác nhận của chính quyền địa phương nơi quản lý đất đai về việc thẩm định này, từ đó dẫn đến việc thế chấp tài sản không đúng, dẫn đến giao dịch thế chấp giữa bị đơn với Ngân hàng đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu 01 phần, đồng thời gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Tuy nhiên, qua xem xét số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh chưa thanh toán của bị đơn theo hợp đồng tín dụng và đối chiếu với giá trị tài sản đảm bảo còn lại của hợp đồng thế chấp là phần đất có tổng diện tích 8.863m<sup>2</sup> (gồm loại đất T, LUA) được tính theo giá quy định là đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng nên việc Ngân hàng cho rằng bị thiệt hại là chưa phù hợp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 169, quyền số 03/2008/TP/CC-SC/HDDGD lập ngày 10/12/2008 để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất nêu trên và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC lập ngày 30/11/2012 giữa Ngân hàng N với bị đơn là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của Ngân hàng là chưa có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của Ngân hàng N là chưa có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:**

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- 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:*

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 169, quyền số 03/2008/TP/CC-SC/HDDGD lập ngày 10/12/2008 và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC lập ngày 30/11/2012.

1. Công nhận cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 4.619,5m<sup>2</sup> (ký hiệu 2481) thuộc thửa đất 248, tờ bản đồ số 01, loại đất LUC do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000344 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/4/1998, đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện N (cũ), tỉnh Cần Thơ (nay thuộc Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ), hiện phần đất do ông T, bà P đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên xác định theo Bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ, lập ngày 07/5/2019 (Đính kèm).

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48434/2012/HĐTC lập ngày 30/11/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh quận N với bên thế chấp ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 4.619,5m<sup>2</sup> (ký hiệu 2481) thuộc thửa đất 248 mà ông T, bà P được quyền sử dụng nêu trên.

Ngân hàng N - chi nhánh quận N phải có trách nhiệm giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000344 cấp ngày 25/4/1998 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng và xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đối với phần đất ông T, bà P được quyền sử dụng để thực hiện thủ tục điều chỉnh và cấp giấy cho ông bà theo quy định pháp luật, hiện giấy đất do ngân hàng đang quản lý.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xóa đăng ký thế chấp và thu hồi quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.619,5m<sup>2</sup> trong số tổng diện tích 8.766m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 248 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng để điều chỉnh diện tích và cấp lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

Công nhận nguyên đơn đã thanh toán xong cho bị đơn tổng số vàng 65 chỉ vàng 24k mà các bên đã thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đối phần đất nêu trên.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 8.000.000 đồng, các bị đơn ông N, bà T1, bà Ngân, bà Ngạn, bà Ngắm, ông Nguồn, ông Ngành, ông Ngự có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 8.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn ông T, bà P.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi, các bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Thanh N3, bà Nguyễn Thanh N4, ông Nguyễn Hồng N5 có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 450.000 đồng án phí.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P được nhận lại tổng số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà ông bà nộp tạm ứng theo các Biên lai thu tiền số 004118, ngày 05/7/2018, số 004992 ngày 26/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 01183 ngày 29/11/2019 do Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ đã thu sang thành án phí.

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

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, 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Phạm Văn Bình**