

Bản án số: **08/2022/DS-PT**

Ngày: 14/01/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng

Tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**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:* Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

*Các Thẩm phán:* Bà **Nguyễn Thị Tuyết Loan**

**Bà Võ Bích Hải**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông **Trần Thanh Vũ**

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 01 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng A

Trụ sở: số phường A, quận A, TP.Hà Nội.

**Chi nhánh quận T – thành phố Cần Thơ.** Trụ sở: số 27 T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Huỳnh Thế N**, sinh năm 1978 ( có mặt)

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn:* Ông **Đỗ Bá T**, sinh năm 1973 ( có mặt)

Địa chỉ: phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1/ Bà NLQ1 , sinh năm 1940.

2/ Bà NLQ2 , sinh năm 1978.

3/ Bà NLQ3 , sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: khu vực T phường T, quận T , thành phố Cần Thơ.

(Bà NLQ1, bà NLQ2 và bà NLQ3 ủy quyền cho ông Đỗ Bá T tham gia tố tụng).

4/ Bà NLQ4 , sinh năm 1967 ( có mặt)

5/ Bà NLQ5 , sinh năm 1994 ( có mặt)

Cùng địa chỉ: KV Long Châu, phường T , quận T , thành phố Cần Thơ.

6/ Bà NLQ6 , sinh năm 1988 ( có mặt)

Địa chỉ: KV Tràng Thọ A, phường Trung Nhứt, quận T , Cần Thơ.

( Bà NLQ5 ủy quyền cho bà NLQ6 tham gia tố tụng)

7/ Ông NLQ7 , sinh năm 1966.

8/ Bà NLQ8 , sinh năm 1968.

9/ Bà NLQ9 , sinh năm 2000.

10/ Ông NLQ10 , sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: KV T, phường T, quận T , thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Bà Đ, bà NLQ8 , bà NLQ9 , ông NLQ10 :

Bà NLQ11 , sinh năm 1978 ( có mặt)

Địa chỉ: khu vực A, phường F, quận T , thành phố Cần Thơ.

11/ Ông NLQ12 , sinh năm 1966 ( có mặt)

12/ Bà NLQ13 , sinh năm 1967 ( có mặt)

Cùng địa chỉ: KV T, phường T, quận T , thành phố Cần Thơ.

13/ Bà NLQ14 , sinh năm 1940 ( vắng mặt)

14/ Ông NLQ15 , sinh năm 1975 ( vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KV T, phường T, quận T , thành phố Cần Thơ.

15/ Ông NLQ16 , sinh năm 1970 ( có mặt)

Địa chỉ: KV T, phường T, quận T , thành phố Cần Thơ.

16/. Ủy ban nhân dân quận T – thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: KV Phụng Thạnh 1, phường T , quận T , thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Võ Thanh H** ( vắng mặt)

Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T .

Người làm chứng:

1/ Ông NLC1 , sinh năm 1963 ( vắng mặt)

Địa chỉ: 173/4, KV T, phường T, Quận T , Cần Thơ.

2/ Ông NLC2 , sinh năm 1980 ( vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực F, phường T, quận T , Cần Thơ.

3/ Ông NLC3 , sinh năm 1963 ( vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực F, phường T, quận T , Cần Thơ.

4/. NLC4 , sinh năm 1963 ( vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực F, phường T, quận T , Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn A có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Thế N trình bày:

Ngày 25/02/2014 bị đơn ông Đỗ Bá T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1803LAV201400635 với nguyên đơn A – chi nhánh quận T , thành phố Cần Thơ để vay số tiền 1.700.000.000đồng, mục đích vay: Chi phí mua bán cá Chim, lãi suất vay là 12%/năm, trả lãi theo định kỳ 03 tháng/lần vào ngày 25 kể từ khi nhận tiền vay, hạn trả cuối cùng là ngày 25/02/2015.

Để đảm bảo cho việc vay nợ các bên có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 89317/2014/HĐTC ngày 25/02/2014 tại các thửa số 486, 487, 491, 514, 420; tờ bản đồ số 01, 02; loại đất T, LNK, ĐM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228 ngày 13/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp cho hộ ông Đỗ Bá T đứng tên chủ sử dụng và bà NLQ4 với nguyên đơn có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 25184/2014/HĐBL ngày 25/02/2014 tại các thửa đất số 420, 1755; tờ bản đồ số 02; loại đất 2L, LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000491 ngày 13/6/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp cho hộ Đỗ Bá TY và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý ngày 10/12/2008 tặng cho bà NLQ4 đứng tên sử dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và nợ gốc nên nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông T thanh toán theo đúng cam kết và cũng đã nhiều lần gia hạn lãi, gốc để tạo điều kiện để ông T phục hồi kinh doanh tích lũy vốn trả nợ nhưng từ thời điểm vay vốn đến nay ông T vẫn chưa trả gốc và lãi cũng không đưa ra được kế hoạch trả nợ cụ thể và nguyên đơn cũng đã làm việc với bà NLQ4 chủ tài sản bảo lãnh cho ông T vay nhưng không có biện pháp giải quyết đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Đỗ Bá T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 3.635.733.000 đồng trong đó bao gồm các khoản: nợ gốc là 1.700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 21/01/2021 là 1.935.733.000 đồng, kể từ ngày 22/01/2021 ông T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán tất nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn ông T không thực hiện hoặc thanh toán không đủ số nợ thì nguyên đơn yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm của ông T và bà NLQ4 đã thế chấp để thu hồi nợ như sau:

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa số 486, 487, 491, 514, 420; tờ bản đồ số 01, 02; loại đất T, LNK, ĐM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2014 cho hộ ông Đỗ Bá T đứng tên chủ sử dụng và được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 89317/2014/HĐTC ngày 25/02/2014 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký QSD đất quận T, Tp. Cần Thơ ngày 26/02/2014.

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 420, 1755; tờ bản đồ số 02; loại đất 2L, LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000491 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2000 cho hộ ông Đỗ Bá TY đứng tên chủ sử dụng được chỉnh lý tặng cho lại bà NLQ4 đứng tên chủ sử dụng ngày 10/12/2008 và được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 25184/2014/HĐBL ngày 25/02/2014 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký QSD đất quận T, Tp. Cần Thơ ngày 26/02/2014

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản mà không đủ thu hồi nợ thì ông T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản nợ còn thiếu (gồm gốc và lãi phát sinh) cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12, bà NLQ13 thì nguyên đơn không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp tài sản, bởi vì việc nguyên đơn ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Đỗ Bá T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người liên quan bà NLQ1, NLQ2, NLQ3 thống nhất trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về số tiền vay, mục đích vay, thời gian vay và lãi suất vay là đúng sự thật. Quá trình vay vốn để đảm bảo thanh

toán nợ vợ chồng ông có ký kết với nguyên đơn hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng các thửa số 486, 487, 491, 514, 420 do ông đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà NLQ4 có ký kết với nguyên đơn hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 420, 1755 do bà M đứng tên chủ sử dụng. Tuy nhiên, do việc làm ăn bị thất bại nên đến nay ông vẫn chưa thanh toán hết nợ cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc 1.700.000.000đồng và số tiền lãi phát sinh tính đến ngày 21/01/2021 là 1.935.733.000đồng, tổng cộng nợ gốc, lãi là 3.635.733.000đồng và ông tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 22/01/2021 cho đến khi ông thanh toán tất nợ cho nguyên đơn. Trường hợp ông không trả nợ thì ông và thành viên gia đình đều đồng ý để nguyên đơn phát mãi tài sản thế chấp để nguyên đơn thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12, bà NLQ13 thì ông và thành viên gia đình không đồng ý công nhận phần đất thuộc thửa đất 420 đất cho ông bà, bởi vì đất này không phải do ông bán cho ông C, bà T và phần đất ông đã thế chấp cho nguyên đơn nên ông chỉ đồng ý sau khi nguyên đơn thu hồi nợ xong nếu đất không bị phát mãi thì ông sẽ tách giấy đất cho ông Chợ, bà Thu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ12, bà NLQ13 thống nhất trình bày:

Vào năm 1997 vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông Đỗ Bá TY (tên gọi khác là Mộng), bà NLQ4 phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420, loại đất ĐM, do hộ ông Đỗ Bá T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228 ngày 13/6/2003, đất tọa lạc khu vực Long Châu, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, các bên thỏa thuận giá mua bán một công đất (tầm 3m) là 04 lượng (40 chỉ) vàng 24kara, đo diện tích bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu nên sau khi đo đạc ông bà đã trả cho ông TY, bà M là 13 lượng vàng 24kara và có ký kết thể hiện tại “*Hợp đồng sang đất*” lập ngày 27/4/1997 âm lịch. Thời điểm mua bán đất thì ông bà biết phần đất này do hộ ông Đỗ Văn B cha ruột ông Đỗ Bá TY đứng tên chủ sử dụng đất nên ông TY có hứa sẽ làm giấy tờ xong và giữa ông bà với ông B có lập “*Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư*” lập ngày 01/7/1997 để sang tên và ông TY có đưa ông B ký tên vào hợp đồng. Sau khi mua đất thì ông bà đã trả đủ số

vàng cho ông TY, bà M và trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay không ai tranh chấp.

Đến năm 2001 ông TY chết thì ông bà có đến yêu cầu ông B tách thửa cho ông bà thì ông B cũng đồng ý, nhưng trong quá trình làm hồ sơ tách thửa thì ông B bị bệnh chết vào năm 2003. Sau khi ông B chết thì các con ông B đồng ý để toàn bộ tài sản của ông B chết để lại trong đó có thửa đất 420 cho ông Đỗ Bá T đứng tên chủ sử dụng, nhiều lần ông bà có đến yêu cầu ông T tách thửa cho ông bà nhưng ông T cứ hứa hẹn rồi không thực hiện nên ông bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó đến khi ngân hàng khởi kiện ông T thì ông bà mới phát hiện thửa đất đang thế chấp để ông T vay vốn nên phát sinh tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý giao tài sản thế chấp là phần đất tranh chấp thửa đất 420 để thực hiện xử lý thu hồi. Đồng thời, ông bà có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 89317/2014/HĐTC ngày 25/02/2014 được ký giữa A – Chi nhánh quận T với ông Đỗ Bá T và yêu cầu Tòa án xem xét công nhận cho ông bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420, hiện đất này do ông bà đang quản lý sử dụng.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà thì yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế của ông Đỗ Bá TY (đã chết) gồm bà NLQ4, bà NLQ6 và bà NLQ5 phải có trách nhiệm trả lại số vàng bán đất cho ông bà là 130 chỉ vàng 24kara.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ4, bà Đỗ Thùy D, bà NLQ5 thống nhất trình bày:

*Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất các bà có ý kiến như sau:* Bà là vợ của ông Đỗ Bá TY chết năm 2001, ông TY là con ruột của ông Đỗ Văn B, bà NLQ1 và các bà D, bà Hương là con ruột ông TY và bà M.

Trước đây, vợ chồng bà M, ông TY có mua lại của cha chồng là ông Đỗ Văn B phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420, loại đất ĐM, do hộ ông Đỗ Bá T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228 ngày 13/6/2003 thuộc thửa đất 420 với giá là 60 chỉ vàng 24kara, tuy nhiên do chỗ quan hệ cha con nên việc mua bán không làm giấy tờ. Sau đó đến năm 1997, vợ chồng bà bán lại thửa đất 420 cho vợ chồng ông NLQ12, bà NLQ13 với giá là 130 chỉ vàng 24 kara, các bên có làm giấy tay thể hiện “*Hợp đồng sang đất*” lập ngày 27/4/1997 âm lịch và đã giao đất cho vợ chồng ông

Chợ, bà Thu sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay. Sau khi nhận vàng của ông Chợ, bà Thu xong thì ông TY có đem 60 chỉ vàng xuống trả cho ông B cũng không làm giấy tờ. Nguyên nhân không sang tên cho ông Chợ, bà Thu là do thửa đất 420 đang thế chấp để đảm bảo việc vay vốn của ông B tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh quận T nên chưa sang tên tách thửa cho vợ chồng bà được nên đến nay vợ chồng bà cũng chưa làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông Chợ, bà Thu nên phát sinh tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Chợ, bà Thu thì các bà đồng ý công nhận cho ông Chợ, bà Thu được quyền sử dụng phần đất nêu trên. Trường hợp Tòa án không công nhận đất cho ông Chợ, bà Thu thì các bà không đồng ý trả lại số vàng đã nhận cho ông Chợ, bà Thu bởi vì các bà không có khả năng thanh toán số vàng này.

*Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:* Bà M thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, bị đơn là bà và nguyên đơn có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 25184/2014/HĐBL ngày 25/02/2014 tại các thửa đất số 420, 1755; tờ bản đồ số 02; loại đất 2L, LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000491 ngày 13/6/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp cho hộ Đỗ Bá TY và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý ngày 10/12/2008 tặng cho bà NLQ4 đứng tên sử dụng để bảo lãnh thanh toán số nợ của bị đơn ông Đỗ Bá T vay của nguyên đơn. Nguồn gốc các thửa đất này do vợ bà M nhận chuyển nhượng của bà NLQ14, sau đó ông TY tặng cho lại cho bà M.

Trường hợp nếu ông T không trả được nợ và Ngân hàng có yêu cầu xử lý phần tài sản thế chấp do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7, NLQ8, NLQ9 và NLQ10 có đại diện ủy quyền bà NLQ11 trình bày:*

Phần đất có diện tích 2.362m<sup>2</sup> thuộc thửa số 420, loại đất ĐM do bà NLQ4 đứng tên chủ sử dụng đã thế chấp, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp. Cần Thơ và căn nhà trên đất này hiện do vợ chồng ông NLQ7, bà NLQ8 và các con là bà NLQ9 và ông NLQ10 đang sử dụng do vợ chồng ông Đ, bà D mua lại của bà NLQ4. Tuy nhiên, do chỗ quan hệ thân thích nên việc mua bán giữa các bên không làm giấy tờ gì và do thời gian đã lâu nên việc mua bán vào thời gian nào, giá tiền bao nhiêu ông Đ, bà D không nhớ cụ thể.

Thời điểm ông Đ, bà D mua đất của bà M thì ông bà có biết phần đất này bà M đã thế chấp tại ngân hàng A - Chi nhánh quận T để bảo lãnh cho ông Đỗ Bá

T vay vốn tại Ngân hàng, nhưng do thời điểm đó ông T làm ăn có hiệu quả và sinh lợi nên ông bà không suy nghĩ gì và vẫn đồng ý mua. Do phần đất này bà M đã thế chấp tại Ngân hàng cho đến nay ông bà vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Đỗ Bá T không thanh toán được nợ cho ngân hàng trong đó có phần tài sản của gia đình ông Đ, bà D thì gia đình ông bà cũng đồng ý giao tài sản thế chấp cho ngân hàng thực hiện quyền phát mãi để ngân hàng thu hồi nợ.

Đối với việc mua bán đất giữa ông Đ, bà D và bà M thì các bên sẽ tự thương lượng giải quyết với bà M nếu không thỏa thuận được thì tranh chấp thành vụ kiện khác nên không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ14 trình bày:

Phần đất thuộc các thửa đất số 420, 1755, tổng diện tích 4.562m<sup>2</sup> do bà NLQ4 đứng tên chủ sử dụng và đã thế chấp cho nguyên đơn, có nguồn gốc của mẹ chồng bà để lại cho bà sử dụng. Trước đây, bà có chuyển nhượng cho ông Đỗ Bá TY phần đất thuộc thửa đất 420 để ông TY cất nhà ở, nhưng việc mua bán không làm giấy tờ gì nên mua bán vào thời gian nào và số tiền bao nhiêu bà không nhớ. Sau đó, bà có cho ông TY mượn thêm phần đất thửa đất 1755 để trồng nhãn và việc cho mượn này cũng không làm giấy tờ gì. Đến sau khi ông TY chết thì bà lấy lại phần đất này để sử dụng. Sau đó, bà phát hiện ông TY đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1755 và ông TY tặng cho lại bà M và bà M đem thế chấp bảo lãnh cho ông Đỗ Bá T vay vốn tại Ngân hàng. Nguyên nhân vì sao lại có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2000 giữa bà và ông Đỗ Bá TY thì bà không biết.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý giao thửa đất số 1755, diện tích 2.200m<sup>2</sup> đã thế chấp để nguyên đơn phát mãi thu hồi nợ vay. Bởi vì phần đất này bà chỉ cho ông TY mượn để canh tác nên bà yêu cầu vợ ông TY là bà M có trách nhiệm trả lại thửa đất 1755 cho bà sử dụng. Tuy nhiên, bà Giao xác định hiện nay thửa đất 1755 con bà là NLQ15 là người đang quản lý sử dụng nên bà không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án, trường hợp sau này các bên có phát sinh tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện với bà NLQ4 thành vụ kiện dân sự khác.

Đồng thời, do tuổi cao điều kiện sức khỏe không đảm bảo nên bà yêu cầu được vắng mặt tại các phiên hòa giải, đối chất và xét xử về sau của Tòa án, bà cam kết không khiếu nại gì về sau.



Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ15 trình bày:

Ông Dũng có quan hệ là con ruột của bà NLQ14 . Về nguồn gốc phần đất thế chấp thuộc thửa số 1755, diện tích 2.200m<sup>2</sup> do bà NLQ4 đứng tên chủ sử dụng thì ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà Giao, ông không ý kiến gì khác.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông thống nhất với ý kiến của bà Giao không đồng ý giao thửa đất số 1755 cho nguyên đơn phát mãi thu hồi nợ, bởi vì phần đất này gia đình ông chỉ cho vợ chồng ông TY mượn để canh tác, nay ông TY chết nên yêu cầu vợ ông TY là bà M trả lại thửa đất số 1755 cho gia đình ông để sử dụng. Tuy nhiên, ông xác định không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án, trường hợp sau này các bên có phát sinh tranh chấp thì ông và gia đình sẽ khởi kiện với bà NLQ4 thành vụ kiện dân sự khác. Đồng thời, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các phiên hòa giải, đối chất và xét xử về sau của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ16 trình bày:

Vào tháng 02/2020 ông có thuê của ông NLQ7 phần đất có diện tích diện tích 4.222m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420, loại đất ĐM, tọa lạc khu vực T, phường T , quận T , thành phố Cần Thơ ( hiện trạng là ao nuôi cá) để nuôi cá rô, thời gian thuê là 01 năm tính từ tháng 02 năm 2020 đến tháng 02 năm 2021, giá thuê là 6.000.000đồng/năm và ông đã trả đủ tiền cho ông NLQ7 , tuy nhiên do chỗ quen biết nên việc thuê đất các bên chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản để chứng minh và hiện nay ông là người đang quản lý ao nuôi cá này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Đỗ Bá T thì ông không có ý kiến. Tuy nhiên, trong T hợp bị đơn không trả được nợ và Ngân hàng có đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông cũng đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng thực hiện quyền phát mãi để thu hồi nợ, đối với số tiền ông đã trả tiền thuê đất cho ông Đ thì ông sẽ tự thương lượng giải quyết với ông Đ, nếu không thương lượng được thì sẽ tranh chấp thành vụ kiện dân sự khác, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T có người đại diện hợp pháp ông Võ Thanh H trình bày như sau:

Qua đối chiếu hồ sơ địa chính nhận thấy, năm 2003, quá trình lập Tờ thỏa thuận phân chia di sản cũng như quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00228 ngày 13/6/2003 tại thửa đất 420 thì không có khiếu nại hay tranh chấp nào có liên quan. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 00228 ngày 13/6/2003 tại thửa đất số 420 cho hộ ông Đỗ Bá T là đúng trình tự, thủ tục đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Mục V Thông tư 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay chưa tiếp nhận khiếu nại tranh chấp gì đối với việc cấp giấy của ông Đỗ Bá T .

Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đỗ Bá T được cấp với kết quả xem xét thẩm định thực tế thì thửa đất 420 có tổng diện tích 4.592,3m<sup>2</sup> tăng 370,3m<sup>2</sup>. Nguyên nhân diện tích thửa đất 420 tăng là do trong quá trình đo đạc trước đây cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác, đồng thời vào thời điểm đó, kỹ thuật đo đạc và việc tính diện tích còn thực hiện bằng thủ công so với hiện nay việc tính diện tích là bằng phần mềm máy tính nên có sự chênh lệch về diện tích giữa thực tế và diện tích được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu ở trên.

Phần diện tích đất tăng 370,3m<sup>2</sup> là nằm trong chỉ giới, mốc giới thửa đất 420. T hợp Tòa án công nhận phần diện tích đất tăng cho đương sự thì phần đất tăng 370,3m<sup>2</sup> vẫn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, do bận công tác nên ông H yêu cầu được vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người làm chứng ông NLC1 , ông NLC2 , ông NLC4 , ông NLC3 thống nhất trình bày:

Các ông là người sử dụng đất gần với phần đất tranh chấp do vợ chồng ông NLQ12 và bà NLQ13 đang sử dụng. Quá trình sử dụng đất các ông được nghe nói lại phần đất của ông Chợ, bà Thu đang sử dụng là do ông bà mua lại của ông Đỗ Bá TY là con của ông B vào khoảng năm 1997. Sau đó, vợ chồng ông Chợ, bà T lên vườn trồng nhãn sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, việc mua bán giữa ông TY với vợ chồng ông Chợ, bà T thì các ông không có chứng kiến nên cụ thể các bên mua bán thửa đất số mấy, diện tích bao nhiêu và giá tiền bao nhiêu ông không biết. Do bận đi làm ăn nên các ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án.

Sau khi thụ lý giải quyết Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần tài sản thế chấp thì xác định đúng có các thửa đất thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 89317/2014/HĐTC ngày 25/02/2014 và Hợp đồng

thế chấp tài sản của bên thứ ba số 25184/2014/HĐBL ngày 25/02/2014 và có các tài sản gắn liền trên đất thế chấp như sau:

+ Đối với thửa đất số 420, diện tích qua đo đạc thực tế là 4.592.3m<sup>2</sup>, tọa lạc khu vực Long Châu, phường T, quận T, Tp Cần Thơ và các cây trồng trên đất do ông NLQ12 và bà NLQ13 đang quản lý sử dụng gồm: Nhãn loại A: 139 cây; Nhãn loại B: 03 cây; Nhãn loại C: 01 cây; Ổi loại A: 06 cây; Xoài loại A: 01 cây; Dừa loại B: 01 cây; Sao loại E: 01 cây; Chanh loại B: 01 cây.

+ Đối với thửa đất số 486, tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ của ông Đỗ Bá T, bà NLQ2 đang quản lý sử dụng có các tài sản gồm: Căn nhà chính có kết cấu: khung cột gỗ, vách ván gỗ, nền gạch tàu, mái ngói, găm mái ngói bằng sắt (gồm 180 cây sắt 14 vuông (mm), chiều dài 9m/cây). Diện tích: 106.26m<sup>2</sup>; Căn nhà phụ có kết cấu: khung cột gỗ, mái tole, vách tole, nền gạch tàu. Diện tích: 63.14m<sup>2</sup>; Mái che bên trái cặp bên nhà chính có kết cấu: khung sắt, mái tole, nền xi măng, không vách, không trần, diện tích: 43.8m<sup>2</sup>; Hàng rào phía trước nhà chính kết cấu: hàng rào xây gạch lững, lưới B40 có đà bê tông cốt thép. Diện tích: 65.8m<sup>2</sup>.

+ Đối với các thửa đất số 487, 491, 514, tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ hiện của ông Đỗ Bá T, bà NLQ2 đang quản lý có các cây trồng gồm: Dừa loại A: 01 cây; Dừa loại B: 29 cây; Dừa loại C: 06 cây; Mận loại A: 01 cây; Mận loại B: 01 cây; Mít loại A: 05 cây; Khế loại B: 01 cây; Cóc loại A: 01 cây; Nhãn loại A: 09 cây; Xoài loại A: 11 cây; Xoài loại B: 08 cây; Đu đủ loại A: 10 cây; Gòn loại A: 06 cây; Gáo loại A: 01 cây; Bạch Đàn 370 cây. Ngoài ra, trên thửa đất 491 còn có Nhà mồ có kết cấu: mái ngói, cột bê tông cốt thép, không trần, vách xây gạch lững 20cm, nền gạch men. Diện tích: 7.2m x 4.4m = 31.68m<sup>2</sup> cùng 04 ngôi mộ đá xây kiên cố dán gạch men của dòng họ ông Đỗ Bá T.

+ Tài sản trên thửa đất số 420, tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ của ông NLQ7 và bà NLQ8 quản lý gồm: Căn nhà sàn có kết cấu: Trụ bê tông, khung cột gỗ, sàn gỗ, mái tole, vách tole, không trần. Diện tích: 51.03m<sup>2</sup>. Các Cây trồng gồm: Dừa loại A: 25 cây; Dừa loại B: 16 cây; Dừa loại C: 02 cây; Mít loại A: 04 cây; Vú Sữa loại A: 01 cây; Bưởi loại A: 01 cây; Mận loại A: 01 cây; Nhãn loại B: 05 cây; Xoài loại A: 02 cây; Bàng Lãng loại B: 01 cây; Tầm Vong loại A: 300 cây.

+ Tài sản trên thửa đất số 1755 của ông NLQ15 đang quản lý sử dụng gồm có: Nhãn loại C: 67 cây; Ổi loại B: 48 cây; Mít loại C: 26 cây.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận T đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận T đã tuyên như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nợ: Buộc bị đơn ông Đỗ Bá T phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn A tổng số tiền 3.635.733.000 đồng, trong đó: số tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 21/01/2021 là 1.935.733.000 đồng.

Bị đơn ông Đỗ Bá T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh được tính từ ngày 22/01/2021 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong số nợ.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12, bà NLQ13 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa A – Chi nhánh quận T với ông Đỗ Bá T và yêu cầu công nhận cho ông bà được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420 vì chưa đủ cơ sở.

Buộc bà NLQ4, bà NLQ5, bà NLQ6 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông NLQ12, bà NLQ13 130 chỉ vàng 24k. Về thời gian và phương thức thanh toán sẽ được giải quyết tại Chi cục Thi hành án dân sự theo thẩm quyền.

Buộc ông NLQ12, bà NLQ13 đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420 và tài sản gắn liền trên đất cho bị đơn ông Đỗ Bá T khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mãi để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 22/12/2017 (Đính kèm).

3/ Về xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp và tài sản gắn liền trên đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa số 486, 487, 491, 514, 420; tờ bản đồ số 01, 02; loại đất T, LNK, ĐM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228

được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2014 cho hộ ông Đỗ Bá T đứng tên chủ sử dụng và được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 89317/2014/HĐTC ngày 25/02/2014.

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 420, 1755; tờ bản đồ số 02; loại đất 2L, LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000491 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2000 cho hộ ông Đỗ Bá TY đứng tên chủ sử dụng được chỉnh lý tặng cho bà NLQ4 đứng tên chủ sử dụng ngày 10/12/2008 và được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 25184/2014/HĐBL ngày 25/02/2014.

Đối với các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông NLQ12, bà NLQ13 gắn liền trên thửa đất số 420 nêu trên thì ông bà được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm xử lý phát mãi thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Đối với các tài sản gắn liền trên các thửa đất thế chấp đảm bảo của các đương sự không thuộc tài sản thế chấp đảm bảo khi xử lý phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì các tài sản này được thực hiện theo quy định Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong T hợp các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tách việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ14, ông NLQ15, ông NLQ7, bà NLQ8 với bà NLQ4 ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 03 tháng 02 năm 2021 người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12, bà NLQ13, bà NLQ4, NLQ5 và NLQ6 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Nguyên đơn có người đại diện ủy quyền ông Huỳnh Thế N trình bày:* yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm không hủy hợp đồng thế chấp và công nhận phần đất tại thửa 420 cho ông Chợ bà Thu vì việc thế chấp tài sản đã được nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với các tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất 420 mà ông Chợ bà Thu đang canh tác không thuộc tài sản thế chấp đảm bảo và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn thống nhất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thu

hồi nợ thì dành cho ông Chợ bà Thu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 , bà NLQ13 là ông Trần Văn Sĩ thống nhất trình bày:* Ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, khi ngân hàng cho vay có đảm bảo thế chấp mà không thẩm định tài sản thế chấp nên ảnh hưởng quyền lợi của bà Thu ông Chợ vì trên phần đất thế chấp này ông Chợ bà Thu đã quản lý sử dụng từ năm 1997, trồng các loại cây lâu năm. Khi mua chỉ là loại đất lúa, ông Chợ bà Thu cải tạo lại thành đất vườn để trồng cây. Các thửa đất này hiện nay theo khảo sát giá thị T là hơn bảy tỷ với giá trị như vậy đủ để thi hành khoản tiền ông T đã vay với ngân hàng nên không cần phải xử lý thửa đất 420 mà ông Chợ bà Thu đang canh tác. Mặt khác thửa đất 420 đo đạc thực tế nhiều hơn so với giấy chứng nhận được cấp. đề nghị HĐXX xem xét những căn cứ trên để chấp nhận kháng cáo của ông Chợ bà Thu yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa A – Chi nhánh quận T với ông Đỗ Bá T và chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông NLQ12 và bà NLQ13 được quyền sử dụng thửa đất số 420, tờ bản đồ số 01, phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khu vực Long Châu, phường T , quận T , thành phố Cần Thơ. Buộc ngân hàng giải chấp thửa đất để ông Đỗ Bá T có trách nhiệm tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho ông NLQ12 và bà NLQ13 theo đúng quy định pháp luật. T hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Chợ bà Thu về việc công nhận thửa đất 420 nêu trên cho ông Chợ bà Thu thì Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận quyền ưu tiên của người thứ ba là ông Chợ bà Thu được ưu tiên mua lại thửa đất 420 này và ghi nhận sự tự nguyện của A – Chi nhánh quận T đồng ý ưu tiên cho ông NLQ12 và bà NLQ13 được quyền ưu tiên mua lại thửa đất tranh chấp tại thời điểm thi hành án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà NLQ4 , bà NLQ5 , bà NLQ6 thống nhất trình bày:* Các bà vẫn giữ nguyên ý kiến như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Chợ, bà Thu để tách giấy đối với thửa đất số 420 do ông TY đã chuyển nhượng. Các bà không đồng ý trả lại số vàng 130 chỉ 24k bởi vì hiện nay các bà không có khả năng trả nợ.

\*Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 , bà NLQ13 ; bà NLQ4 , bà NLQ5 , bà Đỗ Thùy D, kháng cáo hủy một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng nông nghiệp và PTNT, Chi nhánh quận T với ông T , yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất số 420 cho vợ chồng ông Chợ và bà Thu, ngoài ra bà M, Hương, D không phải trả 130 chỉ vàng 24k nhưng các đương sự không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm đã nhận định việc không công nhận cho ông NLQ12 và bà NLQ13 được quyền sử dụng thửa đất số 420, tờ bản đồ số 01, phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khu vực Long Châu, phường T , quận T , thành phố Cần Thơ là có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của phía ông Chợ bà Thu có đề nghị nếu HĐXX không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp thì đề nghị ghi nhận quyền ưu tiên của người thứ ba là ông Chợ bà Thu được ưu tiên mua lại thửa đất 420 này và phía đại diện của nguyên đơn cũng đồng ý ưu tiên cho ông NLQ12 và bà NLQ13 được quyền ưu tiên mua lại thửa đất tranh chấp tại thời điểm thi hành án. Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS năm 2015: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.*

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán nợ gốc, tiền lãi phát sinh chưa thanh toán cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và giao tài sản thế chấp bảo đảm cho nguyên đơn để xử lý thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản, tuy nhiên, bị đơn đồng ý, riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 , bà NLQ13 đang quản lý một phần tài sản thế chấp không đồng ý giao tài sản để xử lý nợ, đồng thời, có

yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[2] Xét thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 420 do hộ ông Đỗ Văn B đứng tên chủ sử dụng nhưng ngày 27/4/1997 ông Chợ, bà Thu thỏa thuận với ông Đỗ Văn TY, bà NLQ4 để nhận chuyển nhượng phần đất trên có diện tích qua đo đạc 4.592,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 01, loại đất LUA, đến ngày 01/7/1997 ông Chợ, bà Thu tiếp tục ký kết với ông Đỗ Văn B “*Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư*” với giá chuyển nhượng là 13 lượng vàng 24K, số vàng này ông Chợ trả cho ông TY và bà M. Thấy rằng, “*Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả đầu tư*” lập ngày 01/7/1997 giữa ông Chợ, bà Thu với ông B chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, nay các thừa kế của ông B không thừa nhận chữ ký của ông B trong hợp đồng nhưng ông Chợ, bà Thu không có chứng cứ chứng minh chữ ký của ông B. Mặt khác. Do đó, căn cứ quy định tại điểm 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Chợ, bà Thu đối với phần đất tranh chấp có hiệu lực là đúng pháp luật và cấp sơ thẩm đã buộc vợ là bà NLQ4, các con là bà NLQ5, bà NLQ6 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của ông TY để lại để trả cho ông Chợ, bà Thu 130 chỉ vàng 24k là phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông chợ bà Thu, bà M, bà D và bà Hương không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với các tài sản gắn liền trên đất thế chấp bao gồm các cây trồng trên đất không thuộc tài sản thế chấp đảm bảo và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của phía ông Chợ bà Thu có đề nghị nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp thì đề nghị ghi nhận quyền ưu tiên của người thứ ba là ông Chợ bà Thu được ưu tiên mua lại thửa đất 420 này và phía đại diện của Nguyên đơn thống nhất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Xét thấy, cần dành cho ông Chợ bà Thu được quyền ưu tiên nếu ông Chợ bà Thu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) theo quy định Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006



của Chính phủ về giao dịch bảo đảm là phù hợp nên sửa án sơ thẩm về phần này. Việc Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần này được xem là tình tiết khách quan, không phải lỗi của cấp sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chợ, bà Thu, bà NLQ4 , bà NLQ5 , bà NLQ6 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122; 124; 127; 137; 689; 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 117; 131; 357; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà NLQ4 , bà NLQ5 , bà NLQ6

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông NLQ12 và bà NLQ13 .

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Về nợ:* Buộc bị đơn ông Đỗ Bá T phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn A tổng số tiền 3.635.733.000đồng (Ba tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 21/01/2021 là 1.935.733.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Bị đơn ông Đỗ Bá T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh được tính từ ngày 22/01/2021 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong số nợ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 , bà NLQ13 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa A – Chi nhánh quận T với ông Đỗ Bá T và

yêu cầu công nhận cho ông bà được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420.

Buộc bà NLQ4 , bà NLQ5 , bà NLQ6 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông NLQ12 , bà NLQ13 130 chỉ vàng 24k. Về thời gian và phương thức thanh toán sẽ được giải quyết tại Chi cục Thi hành án dân sự theo thẩm quyền.

Buộc ông NLQ12 , bà NLQ13 đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc có diện tích 4.592.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 420 và tài sản gắn liền trên đất cho bị đơn ông Đỗ Bá T khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mãi để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi T thành phố Cần Thơ, lập ngày 22/12/2017 (Đính kèm).

*Về xử lý tài sản thế chấp:*

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp và tài sản gắn liền trên đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa số 486, 487, 491, 514, 420; tờ bản đồ số 01, 02; loại đất T, LNK, ĐM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2014 cho hộ ông Đỗ Bá T đứng tên chủ sử dụng và được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 89317/2014/HĐTC ngày 25/02/2014.

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 420, 1755; tờ bản đồ số 02; loại đất 2L, LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000491 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2000 cho hộ ông Đỗ Bá TY đứng tên chủ sử dụng được chỉnh lý tặng cho bà NLQ4 đứng tên chủ sử dụng ngày 10/12/2008 và được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 25184/2014/HĐBL ngày 25/02/2014.

Khi xử lý phát mãi quyền sử dụng thửa đất 420, loại đất ĐM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000228 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 13/6/2014 cho hộ ông Đỗ Bá T đứng tên chủ sử dụng thì ưu tiên cho ông Chợ bà Thu được quyền nhận chuyển nhượng. Trong T hợp ông Chợ bà

Thu không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông NLQ12 , bà NLQ13 gắn liền trên thửa đất số 420 nêu trên, ông Chợ bà Thu được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm xử lý phát mãi thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Đối với các tài sản gắn liền trên các thửa đất thế chấp đảm bảo của các đương sự không thuộc tài sản thế chấp đảm bảo khi xử lý phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì các tài sản này được thực hiện theo quy định Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong T hợp các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tách việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ14 , ông NLQ15 , ông NLQ7 , bà NLQ8 với bà NLQ4 ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

*Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 11.000.000 đồng. Buộc bị đơn ông Đỗ Bá T phải có trách nhiệm nộp số tiền 4.500.000đ để trả lại cho nguyên đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 , bà NLQ13 phải chịu số tiền 6.500.000 đồng chi phí khấu trừ số tiền ông bà đã nộp tạm ứng tại Tòa án, công nhận ông bà đã nộp xong.

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 38.145.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003189 ngày 13/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T , thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Đỗ Bá T phải nộp số tiền 52.357.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T , TP.Cần Thơ

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 , bà NLQ13 phải nộp số tiền 200.000 đồng nhưng số tiền tạm ứng án phí ông bà tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T , thành phố Cần Thơ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003915 ngày 03/4/2018, công nhận ông bà đã nộp xong.

*Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông NLQ12 , bà NLQ13 được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002625 ngày 03/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T , thành phố Cần Thơ.

Bà NLQ4 , bà NLQ5 , bà NLQ6 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 002627 ngày 05/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T , thành phố Cần Thơ thành án phí.

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

T 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.TP.Cần Thơ;
- TAND Q.T . ;
- THADS Q.T . ;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(đã ký)

**Phan Thị Tuyết Mai**