

Bản án số: 93/2019/DS-PT

Ngày: 11/6/2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy giấy CNQSD 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 Huỳnh Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh - 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:
Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy giấy CNQSD đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Hùng D

Địa chỉ: thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1937

Địa chỉ: Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Ông M ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn Quý, sinh năm 1988, địa chỉ Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ. (theo văn bản ủy quyền ngày 13.5.2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Văn Đ - Luật sư, thuộc Văn phòng Luật sư Trần Ngọc P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần K

Địa chỉ trụ sở: Số 477, tổ 24, khu vực P, phường T, Quận TN, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Đăng V, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 477, tổ 24, khu vực P, phường T, Quận TN, thành phố Cần Thơ.

Chức vụ: Giám đốc ngân hàng TMCP K – PGD TN

3.2. Bà Lê Thị A, sinh năm 1952

Trú tại: Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Bà A ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn Q, sinh năm 1988, địa chỉ: khu vực P, phường T, Quận TN, thành phố Cần Thơ. *(theo giấy ủy quyền ngày 26.10.2016).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A: Ông Phan Văn Đ - Luật sư, Văn phòng Luật sư Trần Ngọc P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

3.3. Bà Trần Thị Bé B, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

3.4. Ông Lê N, sinh năm 1975

Địa chỉ: Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

3.5. Ủy ban nhân dân quận TN

Đại diện ủy quyền có: ông Đỗ Văn H, sinh năm 1968

Chức vụ: Phó phòng tài nguyên môi trường quận TN, thành phố Cần Thơ.

(Theo giấy ủy quyền số 35/UQ-UBND ngày 07.11.2017 của Chủ tịch UBND quận TN – có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Người làm chứng:

Ông Trần Thanh H, sinh năm 1947

Địa chỉ: Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Người kháng cáo: ông Lê Hoàng V, ông Lê Văn M, bà Lê Thị A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 22.12.2015, khởi kiện bổ sung ngày 10.8.2016 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Lê Hoàng V trình bày:

Ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00525 cấp ngày 21.04.2011, thửa đất số 580, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.560m², loại đất 2L tọa lạc tại Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Vào năm 1999, ông Lê Văn M mượn một phần đất có diện tích 1.780m² để canh tác lúa; ông M cam kết sau 10 năm thì trả lại nhưng đến nay ông M không trả đất nên ông khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn M có trách nhiệm trả cho ông phần đất diện tích 1.7800m² (đo đạc thực tế 2.010,3m²) tại thửa 580.

Năm 2013, ông thế chấp toàn bộ phần đất này để vay tín dụng tại Ngân hàng thương mại cổ phần K. Nay ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu độc lập của ngân hàng với số tiền nợ gốc 90.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 29.995.750 đồng, nợ lãi quá hạn 57.709.500 đồng và lãi phát sinh chậm trả 38.582.664 đồng, tổng cộng là 216.287.914 đồng (đến ngày 19.9.2017); Đồng ý trả nợ lãi phát sinh cho đến khi tất toán nợ; ông đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00525 thửa số 580 và quyền sử dụng đất theo giấy đất số CH00526 thửa 541 do UBND quận TN cấp cùng ngày 21.4.2011, tờ bản đồ 01 – đất tọa lạc Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ để xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp số HD 2584 ngày 15.01.2013.

Tại Đơn phản tố ngày 26.4.2016 và quá trình giải quyết, bị đơn ông Lê Văn M có ông Lê Văn Q đại diện ủy quyền trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn K là ông nội của ông. Ông K có 02 người con gồm ông Lê Văn Đ và Lê Văn H (cha của ông). Khi còn sống, ông K có cho mỗi người con ½ phần đất thửa 580 để thờ cúng ông bà, theo đó ông Đ được ½ diện tích đất để thờ cúng cha, ông H được ½ diện tích để thờ cúng mẹ.

Đến khoảng năm 1969, ông Đ hỏi mượn toàn bộ phần đất này để canh tác và được ông M đồng ý, sau đó ông M và ông Đ thỏa thuận chia đất làm 02 phần: ông H một phần (do ông M nhận) và ông Đ một phần. Sau khi ông Đ chết thì ông M và ông Lê Văn M (con ông Đ và là cha ông V) tiếp tục thống nhất sử dụng làm đất hương quả, chôn cất ông bà nên ông M sử dụng phần đất này từ năm 1995 đến nay, phần còn lại là của ông M - hiện nay là ông V quản lý sử dụng.

Quá trình sử dụng ông V làm thủ tục đứng tên bộ quyền sử dụng đất phần đất mà ông canh tác. Nay qua yêu cầu đòi đất của ông V, ông không đồng ý trả đất. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố: yêu cầu ổn định sử dụng như hiện trạng và hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00525 ngày 21.4.2011 đã cấp cho ông V.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 01.11.2016 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A trình bày:

Bà là con của ông Lê Văn Đ, ông Đ chết để lại di sản là phần đất thửa 580 và 541 tại khu vực Tân Phước 1, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ hiện do ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng theo thủ tục thay đổi người đại diện hộ gia đình đứng tên trong sổ địa chính. Tuy nhiên, việc ông V đứng tên quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của bà cũng như của những người thừa kế thế vị của ông Lê Văn M và bà Lê Thị B là trái quy định.

Do đó, bà có yêu cầu độc lập để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00525 ngày 21.4.2001 (thửa 580) do UBND quận TN cấp cho ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 07.7.2015 và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K (gọi tắt là Ngân hàng) có ông Phạm Đăng V đại diện ủy quyền trình bày:

Vào ngày 15.01.2013, Ngân hàng thương mại cổ phần K với ông Lê Hoàng V và bà Trần Thị Bé B thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số HD2584/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng cho ông V và bà B vay nợ gốc 90.000.000 đồng, lãi suất 1,6%/tháng, lãi suất điều chỉnh 06 tháng một lần, mục đích vay để sản xuất nông nghiệp, mua lúa dự trữ, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 19.01.2013. Để đảm bảo vay thì ông V, bà B thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đất) số CH00525 do UBND và số CH00526 do UBND quận TN cấp cùng ngày 21.4.2011 do ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Do ông V, bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng yêu cầu ông V, bà B có nghĩa vụ trả nợ. Cụ thể, đến ngày 19.9.2017 tổng số tiền nợ gốc và lãi 216.287.914 đồng, trong đó 90.000.000 đồng nợ gốc, nợ lãi trong hạn 29.995.750 đồng, nợ lãi quá hạn 57.709.500 đồng và lãi phát sinh chậm trả 38.582.664 đồng; Yêu cầu ông V, bà B có nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận đến khi tất nợ; Nếu bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để đảm bảo thanh toán nợ vay.

Tại tờ tự khai ngày 11.8.2016 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé B trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 15.01.2013, bà và ông V có thỏa thuận vay nợ của Ngân hàng K phòng giao dịch TN theo hợp đồng tín dụng số HD2584/HĐTD với số tiền vay 90.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 1,6%/tháng, lãi suất điều chỉnh 06 tháng một lần, mục đích vay để sản xuất nông nghiệp, mua lúa dự trữ, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 19.01.2013. Đồng thời ông bà thế chấp cho Ngân hàng giấy đất số CH00525 và số CH00526 cùng ngày 21.4.2011 do ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng tọa lạc Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Bà thông nhất với Ngân hàng về số nợ như Ngân hàng đã trình bày. Nếu ông bà không có khả năng trả nợ thì bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để xử lý nợ.

Tại tờ tự khai ngày 11.8.2016 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê N trình bày:

Vào ngày 30.01.2011 ông nhận cầm cố của ông V phần đất 1.677,8m² với giá cầm cố 12 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố là 02 năm. Đến nay đã quá hạn cầm cố nhưng do ông V chưa chuộc lại đất nên ông vẫn đang canh tác sử dụng.

Nay ông đồng ý tự thỏa thuận với ông V về giao dịch hợp đồng cầm cố mà không tranh chấp, không yêu cầu độc lập trong vụ kiện này. Trường hợp, phát mãi quyền sử dụng đất thì ông đồng ý giao đất để thi hành án theo quyết định của Tòa án.

Tại tờ tự khai ngày 07.11.2016 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận TN trình bày:

Do chưa có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00525 ngày 21.4.2011 do UBND quận TN cấp cho ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng đất không đúng quy định cũng như chưa có bản án, quyết định của Tòa án yêu cầu thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên việc ông Lê Văn M yêu cầu hủy giấy đất đã cấp cho ông V là chưa thực hiện được.

Vụ kiện được hòa giải nhưng không thành

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân quận TN tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Văn M - đất tọa lạc tại Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn M về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Lê Hoàng V - đất tọa lạc tại Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K - Phòng giao dịch TN đối với nguyên đơn ông Lê Hoàng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé B về việc đòi nợ vay theo hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Lê Hoàng V và bà Trần Thị Bé B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K tổng số tiền 197.672.500 đồng. Trong đó:

Nợ gốc: 90.000.000 đồng;

Nợ lãi: 107.672.500 đồng, (tính đến ngày 22.8.2018).

Ông Lê Hoàng V và bà Trần Thị Bé B phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng số: HD2584/HĐTD ngày 15.01.2013 cho Ngân hàng thương mại cổ phần K – phòng giao dịch TN kể từ ngày 23.8.2018 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông V, bà B phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Lê Hoàng V và bà Trần Thị Bé B không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán số nợ trên, cụ thể là: quyền sử dụng đất số CH00525 do UBND quận TN cấp ngày 21.4.2011 và quyền sử dụng đất số CH00526 do UBND quận TN cấp ngày 21.4.2011 do ông Lê Hoàng V đứng tên quyền sử dụng - tọa lạc Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ.

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông V và bà B có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả hết nợ.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số 86-2016 ngày 23.6.2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận TN, thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/9/2018 bị đơn ông Lê Văn M và bà Lê Thị A có đơn kháng cáo. Kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng V, công nhận phần đất đang tranh chấp cho ông M được quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A – trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên không rõ ràng vì không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn và của người liên quan bà Lê Thị A làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà A và của bị đơn vì khi ông Đ mất bà A là người thừa kế của ông Đ lại hoàn toàn không biết việc ông V chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông; ông M đã sử dụng phần đất tranh chấp trên 20 năm trên cơ sở thỏa thuận phân chia đất của ông bà. Đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A, ông M.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V gây thiệt hại đến quyền lợi của ông V, án sơ thẩm tuyên không rõ ràng sẽ gặp khó khăn khi thi hành án. Mặc khác nếu ông V thanh toán nợ cho Ngân hàng thì không xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của ai, Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng của ông V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung như:

Theo bản án và biên bản nghị án ngày 22/8/2018 thì các Hội thẩm nhân dân là bà Thái Ánh Trinh và bà Nguyễn Kim Phượng nhưng trong Biên bản phiên tòa

ngày 22/8/2018 thì Hội thẩm nhân dân lại là ông Lê Thanh Nghị và bà Trần Thúy Kiên; biên bản phiên tòa bắt đầu lúc 8 giờ ngày 22/8/2018 nhưng kết thúc lúc 11 giờ ngày 30/8/2018.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ quá trình cấp đất của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu đòi diện tích đất tranh chấp của nguyên đơn nhưng lại cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất đang tranh chấp để thu hồi nợ nguyên đơn đã vay là không phù hợp. Trên đất đang tranh chấp có 06 ngôi mộ nhưng không được thể hiện trên bản trích đo địa chính, tuyên cho Ngân hàng được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng không đề cập đến các ngôi mộ sẽ gây khó khăn khi thi hành án. Ông M thuộc trường hợp được miễn án phí nhưng chưa được Tòa cấp sơ thẩm xem xét.

Những vi phạm trên không thể khắc phục ở cấp phúc thẩm nên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 hủy bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Hoàng V khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn M trả lại diện tích đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện tại ông M đang sử dụng; ông Lê Văn M có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp là của ông; bà Lê Thị A có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V; phần đất đang tranh chấp ông V đang thế chấp ở Ngân hàng TMCP Kiên Long (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để đảm bảo cho việc vay nợ của ông V, Ngân hàng Kiên Long có yêu cầu đòi nợ và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông V không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xét xử về quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng” là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

Nguyên đơn ông Lê Hoàng V; bị đơn ông Lê Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được xem xét và giải quyết.

Xét kháng cáo của ông Lê Hoàng V, ông Lê Văn M và bà Lê Thị A:

Về tố tụng: theo Bản án số 43/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 và biên bản nghị án ngày 22/ 8/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thì Hội thẩm nhân dân là

bà Thái Ánh Trinh và bà Nguyễn Kim Phượng nhưng trong Biên bản phiên tòa ngày 22/8/2018 thì Hội thẩm nhân dân lại là ông Lê Thanh Nghị và bà Trần Thúy Kiên; Bản án ghi ngày 22/8/2018, biên bản nghị án kết thúc ngày 22/8/2018 nhưng Biên bản phiên tòa kết thúc vào ngày 30/8/2018.

Về nội dung:

Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo hồ sơ địa chính thể hiện thửa đất số 580, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện TN, TP. Cần Thơ (nay là Khu vực T, Phường T, quận TN, TP. Cần Thơ) do hộ ông Lê Văn Đ kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4842GCN/RĐTH ngày 21/6/1991. Năm 1999 ông Đ chết, gia đình đã đăng ký khai tử và được ủy ban nhân dân xã T cấp giấy chứng tử số 40/99 ngày 18/11/1999. năm 2000, ông Lê Hoàng V là đơn xin thay đổi người đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000690 ngày 23/10/2000. Quá trình sử dụng trên cơ sở xác nhận của các thành viên trong hộ về việc để cho ông V đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V Ủy ban nhân dân quận TN đã cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00525 ngày 24/4/2011 như hiện nay.

Ông Lê Văn Đ có 03 người con là ông Lê Văn M, bà Lê Thị B và bà Lê Thị A, năm 1999 ông Đ chết đã phát sinh thừa kế đối với phần đất ông đã được công nhận quyền sử dụng, việc Ủy ban nhân dân huyện TN (cũ) chấp nhận cho ông V đại diện hộ đứng tên đối với quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Hoàng V mà không có sự đồng ý của bà A là chưa phù hợp. Tuy nhiên, năm 2013 ông V đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 580 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00525 ngày 21/4/2011 cho Ngân hàng để đảm bảo số nợ ông V đã vay tại Ngân hàng, thủ tục thế chấp tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 133, khoản 1 Điều 688 và theo mục 1 phần II công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 thì giao dịch thế chấp giữa ông V và Ngân hàng không vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00525 ngày 21/4/2011 đã cấp cho ông V là có cơ sở.

Ông Lê Văn M là người đang sử dụng một phần diện tích đất tại thửa 580, qua đo đạc thực tế ông M đang sử dụng 2.020,3m². Ông M yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đối với diện tích đất này vì cho rằng cha của ông và ông Lê Văn

Đ là anh em ruột, năm 1995 ông và ông Đ có thỏa thuận phân chia diện tích đất tại thửa 580 làm 2 phần như đã thể hiện trong bản trích đo địa chính, ông đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Quá trình giải quyết ông M không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh là có sự thỏa thuận như ông đã trình bày. Mặt khác, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1991, còn ông M dù đã có thời gian sử dụng đất tương đối dài nhưng chưa hề lần nào tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng hay tranh chấp với ông V đối với phần đất này nên yêu cầu của ông M không có căn cứ để chấp nhận.

Phần đất có diện tích 3.560m² tại thửa 580 tờ bản đồ số 01 ông V đã thế chấp cho Ngân hàng K để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông; mục đích của việc thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với bên nhận thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông V nhưng lại tuyên cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ông V là có sự mâu thuẫn.

Theo lời khai của các đương sự và biên bản đo đạc, thẩm tra tài sản thì trên phần đất ông M đang sử dụng có 06 ngôi mộ của những thuộc họ hàng với ông V và ông M, nhưng trong bản Trích đo địa chính số 86-2016 ngày 23/6/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận TN không thể hiện các ngôi mộ nằm ở vị trí nào, chiếm bao nhiêu diện tích đất. Theo lời khai của các đương sự các ngôi mộ này có trước khi ông V thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chưa làm rõ trách nhiệm của các bên thế nào đối với các ngôi mộ này; đồng thời, ông M là người đang trực tiếp sử dụng đất, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất của ông M đối với diện tích tranh chấp nhưng không tuyên ông M phải giao trả lại đất cho ai mà lại cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ông V trong trường hợp ông V không trả được nợ là không đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

Do việc giải quyết của cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về thủ tục và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, nên cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định, bảo đảm quyền lợi của các đương sự.

Do vụ án bị hủy để giải quyết lại nên chưa xem xét việc chịu chi phí đo đạc, định giá và việc chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự.

Ông V, bà A, ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên Hội đồng xét xử;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TN, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn ông Lê Hoàng V với bị đơn ông Lê Văn M

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận TN, thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu, bà Lê Hoàng V, ông Lê Văn M, bà Lê Thị A mỗi người được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 004263 ngày 29/8/2018, 004272 ngày 07/9/2018 và 004271 ngày 07/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TN, thành phố Cần Thơ.

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 thu hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND quận TN;
- Chi cục THA.DS Q. TN;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Vân