

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 141/2025/DS-PT

Ngày 06/03/2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng thế chấp tài sản”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 850/DS-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 451/QĐPT, ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1951 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th:

1.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976; vắng mặt.

1.2. Ông Châu Hồng L, sinh năm 1988; vắng mặt.

1.3. Bà Châu Hồng Di, sinh năm 1990; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp An Th, xã Long T, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; cư trú tại: Ấp An Th, xã Long T, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp Long H, xã Long Th, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Ông Sử Văn Nh, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp Tân A, xã Long Th, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre; có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp 6B, xã Trường X, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp Long H, xã Long Th, huyện Chợ Lá, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1975; vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1973; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952 (đã chết).

Cùng cư trú tại: Số 179/32, ấp Vĩnh Ch, xã Vĩnh Th, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:

3.1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1975; vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1973; có mặt.

Cùng cư trú tại: Số 179/32, ấp Vĩnh Ch, xã Vĩnh Th, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971 (không rõ địa chỉ cư trú).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn H, Phạm Văn C: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 334, ấp Hưng Quý, xã Hưng Ph, huyện Giồng T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Chợ L;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh L - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Chợ L; có đơn vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1973; vắng mặt.

3. Chị Phạm Thị Kiều Tr sinh năm 2000; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số 179/32, ấp Vĩnh Ch, xã Vĩnh Th, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu.

Địa chỉ trụ sở: số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến Ph – chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Hồng Như N, chuyên viên xử lý nợ; theo Giấy ủy quyền ngày 07/01/2025; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962; cư trú tại: Thôn Bon Diêng Đu, xã Đắc Ngo, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắc Nông.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn C, Phạm Văn H là bị đơn trong vụ án; Ngân hàng TMCP Á Châu là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 2552, 2553, cùng tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ chính quy là một phần thửa 156, tờ bản đồ 16, hiện nay là thửa 344, tờ bản đồ số 16), tại xã Vĩnh Th, huyện Chợ L, tỉnh Bến Tre, mục đích sử dụng: đất cây ăn quả (Q) và đất ở (T) đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990 cho bà Phan Thị (mẹ của các nguyên đơn) theo Quyết định số 42/UB.QĐ ngày 20/7/1990 của Ủy ban nhân dân huyện Chợ L. Gia đình bà B thuộc diện hộ nghèo nên năm 1982 được Nhà nước giao cấp phần đất tranh chấp có hiện trạng là đất vườn. Phần đất tranh chấp có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.050m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.033m².

Bà Ba và ông Kh (con bà B) là người trực tiếp canh tác, sinh sống trên phần đất này. Khi bà B còn sống, bà B có cầm cố phần đất có diện tích 500m² trong tổng diện tích đất được Nhà nước cấp nêu trên với giá 01 chỉ vàng 24K cho bà Nguyễn Thị S để cưới vợ cho ông Nguyễn Văn Kh, hai bên thỏa thuận cầm cố đất không thời hạn, khi nào có đủ tiền thì chuộc lại, việc cầm cố không lập thành văn bản. Tại thời điểm cầm cố trên đất chỉ có cây chuối và cây tạp. Do bà B không có tiền nộp ngân sách nên khi cầm cố bà B chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy bà Sáng có giao cho bà Ba 10.000 đồng nộp phí để được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Sáng là người nhận và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ba.

Sau khi cầm cố đất, bà B và ông K sinh sống trên phần đất diện tích khoảng 500m² còn lại (vị trí giáp lộ). Khoảng năm 1995-1996, ông Khoa về quê vợ sinh sống, bà B tiếp tục sống trên đất đến khi chết vào năm 1997. Sau khi bà B chết thì gia đình bà Sáng chiếm và sử dụng cả phần đất 500m² còn lại có căn nhà gỗ của bà B, trên phần đất này có 12 cây dừa trên 15 năm tuổi, 10 cây sầu riêng khoảng 12 năm tuổi và nhiều loại cây trồng khác.

Chồng của bà Phan Thị B đã chết từ rất lâu trước năm 1975 (khi bà Nguyễn Thị S còn nhỏ), bà Ba có những người con gồm: Nguyễn Thị Th (bà Th đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của bà Th là 03 người con của bà Th gồm Nguyễn Văn H, Châu Hồng L, Châu Hồng D, những người này đều từ chối nhận di sản thừa kế của bà Th và từ chối tham gia tố tụng), Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị B. Ngoài ra, bà Bakhông có con riêng, con nuôi nào khác, cha mẹ bà B đều đã chết trước bà B.

Các con của bà B đều có gia đình riêng, hoàn cảnh kinh tế khó khăn và sinh sống ở xa phần đất tranh chấp nên khi bà B chết vẫn chưa chuộc lại đất. Đến năm 2014, kinh tế ổn định, các con của bà B bàn bạc chuộc lại đất nhưng khi thỏa thuận xin chuộc lại đất thì bà S cho rằng bà B đã chuyển quyền sử dụng đất các thửa 2552, 2553 cho bà S. Việc bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà B hoàn toàn không biết. Các con của bà B có nhờ Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Th giải quyết tranh chấp, tại biên bản hòa giải ngày 08/8/2014 bà Sáng cho rằng vào tháng 5/1986 bà Phan Thị B đã bán cho vợ chồng bà Sáng phần đất này, bán hai lần tổng cộng với giá 03 chỉ vàng 24K, hai bên chỉ mua bán bằng lời nói, không có làm bất cứ loại giấy tờ gì là hoàn toàn không đúng vì gia đình của bà B chỉ cầm cố đất cho bà S.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn L (ông L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S), bà Huỳnh Thị B, chị Phạm Thị K Tr di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 1.033m² thuộc thửa 344, tờ bản đồ số 16, tại ấp Vĩnh Chính, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre; đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S ngày 19/9/2001 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn C đối với thửa 344, tờ bản đồ số 16 (trong thời gian đang tranh chấp nhưng ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật). Các nguyên đơn đồng ý trả cho các bị đơn 01 chỉ vàng 24K bà B đã nhận của bà Sáng khi cầm cố đất.

Trên đất tranh chấp hiện nay có một căn nhà của ông Phạm Văn H và bà Huỳnh Thị B xây dựng vào thời điểm sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm và khi ông H xây dựng nhà, bà Sáu có báo chính quyền địa phương, ông H cam kết sẽ tháo dỡ nhà nếu yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy các nguyên đơn không đồng ý bồi hoàn giá trị tài sản cho bị đơn.

Đối với việc bị đơn cho rằng bà Sáu có đất giáp đất tranh chấp nên biết việc hộ bà Sáng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là không có căn cứ. Bởi vì, thửa 155 do con của bà Sáu là chị Nguyễn Thị Th đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giáp ranh với thửa 344 đang tranh chấp có nguồn gốc Nhà nước cấp cho chồng bà Sáu là ông Nguyễn Văn Ti vào khoảng năm 1980 sau khi bà S và ông T kết hôn (bà Sáu không nhớ rõ thời gian). Khoảng năm 1995, con của bà S xây dựng nhà trên thửa 155 nhưng bà S không sinh sống tại đây, đến khoảng năm 2022 bà Sáu mới về sinh sống trên thửa đất này.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa 344 vì tại thời điểm thế chấp thửa đất đang tranh chấp chưa được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Nguyên đơn đồng ý kết quả giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản không yêu đo đạc, định giá lại.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị S đồng ý nhận sở hữu các tài sản là căn nhà chính, cây trồng trên đất tranh chấp và hoàn trả giá trị theo giá Hội đồng định giá đã định cho ông H nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C là ông Huỳnh Minh T trình bày:

Năm 1990, bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn Kh (con của bà B) có bán cho bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Văn B một phần đất diện tích 500m² với giá 01 chỉ vàng 24K và 10.000 đồng để cưới vợ cho ông Kh. Cùng năm bà B bán tiếp diện tích còn lại của thửa đất (phần đất có vị trí giáp lộ) với giá 02 chỉ vàng 24K, gia đình bà Sáng có hứa cho bà B được tiếp tục sinh sống đến cuối đời tại nền nhà bà B trên đất này. Bà S là người trực tiếp mua bán với bà B, sau khi bà S giao đủ vàng thì bà B có nói bà B đến nhà con ở và từ đó bà B không còn sinh sống trên đất hiện nay tranh chấp, phía bị đơn không biết bà B sống ở đâu. Năm 2001, bà S làm thủ tục sang tên hai thửa đất 2552, 2553, cùng tờ bản đồ số 2, diện tích 1.035m² cho bà S. Sau đó, thửa đất mua của bà B được nhập thửa thành một phần thửa 156, tờ bản đồ số 16, tại ấp Vĩnh Chính, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách.

Tại thời điểm mua bán, đất có hiện trạng là đất trồng, trên phần đất nhận chuyển nhượng lần đầu có cây chuối, phần đất chuyển nhượng sau có căn chòi bằng cây của bà B. Từ khi mua đất đến nay, gia đình bà S đã trồng cây, cải tạo đất nhiều lần (bơm cát, lấp mương) nhưng bị đơn không nhớ chi phí đã đầu tư cải tạo đất là bao nhiêu. Việc gia đình bà S quản lý, canh tác phần đất này hàng xóm đều biết. Bà S và ông B đều đã chết, có 03 người con chung là Phạm Văn C, Phạm Văn L, Phạm Văn H; cha mẹ ông B, bà S đều đã chết trước. Ông H và ông C không biết hiện nay ông L đang cư trú tại địa chỉ nào để cung cấp thông tin cho Tòa án.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì bà Phan Thị B đã bán phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S, gia đình bị đơn canh tác sử dụng đất ổn định, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà S đúng theo quy định pháp luật, hồ sơ cấp giấy không có hợp đồng chuyển nhượng là do thời điểm làm thủ tục bị đơn không liên hệ được với bà B, biểu mẫu chưa đúng do chính quyền địa phương chưa tuân thủ, tuy nhiên Đơn xin hợp thức hoá của bà B là căn cứ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được 04 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Đồng thời, bị đơn yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố trong vụ án này. Sau khi bà S chết thì gia đình bị đơn đã làm thủ tục phân chia thừa kế, ông Phạm Văn C được chia thừa kế phần đất tranh chấp hiện tại là thửa 344, tờ bản đồ 16, diện tích 1.033m², tại ấp Vĩnh Chính, xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, việc này là sự tự thỏa thuận của gia đình ông C không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 344 sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Hiện tại trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 kiên cố của ông Phạm Văn H xây vào khoảng tháng 01/2023 với chi phí hơn 500.000.000 đồng, tại thời điểm ông H xây dựng nhà bà S có ngăn cản, báo chính quyền địa phương và ông H có cam kết nếu Tòa án xác định đất tranh chấp của nguyên đơn thì ông tự tháo dỡ nhà, không yêu cầu bồi hoàn.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C đã thế chấp thửa 344 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương, sau đó xóa thế chấp, đến tháng 10/2023 ông Cường thế chấp thửa 344 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, hiện hợp đồng thế chấp vẫn còn hiệu lực. Đối với việc nguyên đơn cho rằng không biết gia đình bà Sáu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp là không phù hợp vì bà Sáu có phần đất giáp ranh với đất tranh chấp, từ khi hộ bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 đến năm 2014 thì gia đình nguyên đơn không khiếu nại việc này. Trường hợp có căn cứ cho rằng đất tranh chấp của gia đình nguyên đơn nhưng gia đình nguyên đơn bỏ hoang, không canh tác thì theo quy định pháp luật phần đất này đã bị thu hồi.

Ngoài ra, bị đơn đề nghị Tòa án làm rõ hàng thừa kế của bà Phan Thị B gồm có những ai để xem xét nguyên đơn có quyền yêu cầu khởi kiện không, tuy nhiên bị đơn chỉ biết bà B có những người con như nguyên đơn trình bày.

Các bị đơn đồng ý kết quả giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Hiện trạng thửa đất 344 không thay đổi so với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2023.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu trình bày:

Tháng 10/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu với vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H có ký kết hợp đồng tín dụng, để đảm bảo khoản vay ông C có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, tại xã Vĩnh Thành do ông Cường đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Khi thế chấp tài sản ông C cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy tờ có giá trị pháp lý cao nhất để xác định quyền sử dụng đất thuộc về ai, Ngân hàng không có nghĩa vụ phải xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C có giá trị hay không. Việc thế chấp đã thực hiện đúng quy định pháp luật, được lập thành văn bản có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba. Đồng thời, ông Cường không thông báo cho Ngân hàng biết thửa 344 đang có tranh chấp, Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp không thể biết rõ nguồn gốc tài sản, vì vậy Ngân hàng là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số MOC.BĐCN.12.091023 ngày 17/10/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu với ông Phạm Văn C đối với thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Quá trình tố tụng, (tại Văn bản số 315/TNMT ngày 10/7/20217 của Sở Tài nguyên và Môi trường huyện Chợ Lách) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách trình bày:

Ngày 20 tháng 7 năm 1990, Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 410308-00620 cho bà Phan Thị B, sinh năm 1921, thuộc các thửa 2552, 2553, cùng tờ bản đồ số 2, tại xã Vĩnh Thành có diện tích 1.050 m², theo bản đồ giải thửa thành lập năm 1989 bằng phương pháp thủ công.

Ngày 13 tháng 7 năm 2001, bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952 có đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên, kèm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 410308-00620, diện tích đo đạc thực tế là 1.035m², trong đó có 300m² đất ở. Hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thành xác nhận đủ điều kiện hợp thức hóa, Phòng Địa chính đã ký thẩm tra, được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách phê duyệt số 1031/PD-UB và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03234 ngày 19 tháng 9 năm 2001. Bà Nguyễn Thị S đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính vào ngày 03/01/2002 và được trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bản đồ địa chính chính quy năm 2014, vị trí thửa đất nêu trên hiện nay thuộc một phần thửa 156, tờ bản đồ số 16, diện tích 2062,8m², bao gồm phần đất của bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng trước đó. Chưa được cấp đổi giấy theo dự án VLAP.

Việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550308-003234 ngày 19 tháng 9 năm 2001 là đúng thẩm quyền. Phòng Địa chính đã thực hiện theo đúng quy định Luật đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998, áp dụng quy định về trình tự thủ tục tại Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai, Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18 tháng 9 năm 1999 của Tổng cục Địa chính hướng

dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP và một số văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Sở Địa chính và Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách vào thời điểm hiện hành.

Từ các căn cứ trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường không thể tham mưu trình Ủy ban nhân dân huyện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo yêu cầu của các bên tranh chấp. Việc tranh chấp về quyền sử dụng đất phát sinh sau này thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định.

Căn cứ các 26, 34, 41, 68, 147, 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 117, 122, 123, 127, 327, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh.

1.1. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị S (bà S chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C), ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B, chị Phạm Thị Kiều T có nghĩa vụ di dời hàng rào và cây kiểng trên đất để trả cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.033m² thuộc thửa 344, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ là các thửa 2552 và thửa 2553, cùng tờ bản đồ số 2), tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (Có họa đồ kèm theo).

Buộc các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh có nghĩa vụ hoàn trả 01 chỉ vàng 24K và công sức giữ gìn, tôn tạo phần đất tranh chấp là 167.154.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu một trăm năm mươi bốn nghìn đồng) cho các bị đơn bà Nguyễn Thị S (bà S chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C), ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C.

Buộc các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Phạm Văn H giá trị căn nhà chính (có kết cấu: nhà móng cột dầm bê tông cốt thép tường bao che, vách xây gạch dày 10cm, hoàn thiện bên ngoài, phía phải sơn nước, bên ngoài phía trái trát thô, bên trong ốp gạch cao có đóng trần, nền nhà cao trên 0,6m, chiều cao ngôi nhà dưới 6m, cửa đi và cửa sổ sử dụng nhôm kính, gạch lát nền là gạch bóng kiếng) và cây trồng trên đất không thể di dời (gồm 01 cây đu đủ, 01 cây xoài cát hòa lộc từ 06 năm tuổi trở lên, 03 bụi chuối) là 394.759.280 đồng (ba trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn hai trăm tám mươi đồng). Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà chính và cây trồng nêu trên sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Phạm Văn H.

Hộ ông Phạm Văn H được quyền lưu cư 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách cấp ngày 19 tháng 9 năm 2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Sáng đối với các thửa đất 2552 và thửa 2553, cùng tờ bản đồ số 12, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 26 tháng 10 năm 2022 cho ông Phạm Văn Cường đối với thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu về yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số MOC.BĐCN.12.091023 ngày 17/10/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Phạm Văn Cường đối với thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do hợp đồng thế chấp này vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/9/2024 ông Phạm Văn H, Phạm Văn C và ngày 05/9/2024 Ngân hàng TMCP Á Châu kháng cáo bản án sơ thẩm; tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; ông H và ông C yêu cầu công nhận chuyển nhượng đất giữa bà Ba cho bà Sáng, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, còn Ngân hàng TMCP Á Châu yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản của ông C cho Ngân hàng; các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Diện tích 1.050m², thửa 2552 và thửa 2553, tờ bản đồ số 2, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bà B đã chuyển nhượng cho bà Sáng quản lý, sử dụng trên 13 năm, đã đóng thuế đầy đủ từ năm 1990 đến nay; bà S là con của bà B sinh sống gần đó nhưng không có ý kiến gì; UBND huyện Chợ Lách đã cấp giấy quyền sử dụng đất cho bà Sáng đúng quy định của pháp luật. Đất bà S và các con đã cải tạo, quản lý, sử dụng trồng cây, xây nhà trên đất; các con của bà B cho rằng do làm ăn xa không biết quản lý và cấp giấy cho bà Sáng nhưng không cung cấp tài liệu để chứng minh nên khởi kiện là không có căn cứ; người thừa kế của bà B không đầy đủ; Tòa án xác định quan hệ tranh chấp không đúng và có yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng Tòa không xem xét. Mặt khác, theo Nghị quyết số 02/2004/HĐTP/TAND-TC thì dù hợp đồng về hình thức không đúng pháp luật, nhưng hai bên đã thực hiện hợp đồng và sang tên cho bà Sáng nên công nhận. Hiện nay ông C đã xây nhà trên đất và đã cập nhật sang tên đất đứng tên ông C, nên buộc trả lại đất cho nguyên đơn rất khó thi hành án. Từ những cơ sở trên đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của của ông C, ông H sửa án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng nhận thế chấp, có đăng ký bảo đảm, thẩm định tài sản và cho vay là đúng theo quy định của pháp luật; đất ông Cường được cấp giấy và xây nhà trên đất và có phiếu khảo sát tài sản trước khi cho vay. Ngân hàng hoàn toàn không biết tài sản đang tranh chấp nên việc cho vay là ngay tình, hợp pháp. Đối chiếu Nghị quyết số 02/2004/HĐTP TANDTC và Công văn số 64/CV-TATC về giải đáp pháp luật thì Ngân hàng cho vay ngay tình là phù hợp nên công nhận, bản án sơ thẩm đã xâm phạm đến quyền lợi của Ngân hàng, đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng sửa bản án sơ thẩm, theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Do các con của bà B khó khăn phải làm ăn xa và chỉ biết bà B có một phần đất lấy 1 chỉ vàng 24K nay trả vàng lấy lại đất thì xảy ra tranh chấp; bị đơn cho rằng bà B đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà Sáng là không có căn cứ; bị đơn yêu cầu áp dụng Nghị quyết số 02/2004/HĐTP TANDTC để công nhận là không có cơ sở, vì không có căn cứ hai bên đã chuyển nhượng; đất đang tranh chấp Tòa án đang giải quyết nhưng lại chỉnh lý, sang tên ông Cường và thế chấp vay tiền là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp; theo tài liệu bị đơn cung cấp thì bà Sáng nhận chuyển nhượng chỉ 500m² và tài liệu này không hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng này là có căn cứ. Xét kháng cáo của Ngân hàng, đất đang tranh chấp nhưng chỉnh lý sang tên đất đứng tên ông C, ông C thế chấp vay tiền Ngân hàng là không đúng pháp luật bị vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị bác đơn kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chỉ sửa cách tuyên trả 1 chỉ vàng 24K bằng giá trị tại thời điểm thi hành án cho phù hợp với quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H, Phạm Văn C và Ngân hàng TMCP Á Châu đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Xét kháng cáo của ông Phạm Văn H, Phạm Văn C:

[3.1]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Tòa án xác định đây là quan hệ dân sự, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản*” là đúng quan hệ tranh chấp. Bị đơn có yêu cầu Tòa án áp dụng

thời hiệu đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; việc cầm cố tài sản giữa hai bên không xác định thời hạn, giao dịch kết thúc khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ giao trả lại tài sản nên thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn vẫn còn. Tòa án đã thực hiện các biện pháp tìm kiếm ông Phạm Văn L, hiện nay ông L cũng không quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp và các đương sự thống nhất giải quyết vắng mặt ông L; khi giải quyết vụ án có ông H và ông C là anh em của ông Lập tham gia trong vụ án nên đảm bảo. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ người thừa kế của bà Phan Thị B tham gia tố tụng; nếu có tranh chấp về tài sản thừa kế của bà Phan Thị B, sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn trong vụ án.

[3.2]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Hai bên đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Phan Thị B; phù hợp với Giấy CNQSDĐ số 410308-00620 ngày 20/7/1990 của UBND huyện Chợ Lách cấp cho bà Phan Thị B diện tích 1.050m², thửa 2552 và thửa 2553, tờ bản đồ số 2, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

[3.3]. Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 08/8/2014, ngày 09/6/2016 tại Tòa án và Đơn xin hợp thức hóa ngày 13/7/2001 của bà Nguyễn Thị S thể hiện: năm 1990 bà Phan Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S diện tích 500m²/1.050m² tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, với giá 01 chỉ vàng 24K và 10.000 đồng; nhằm để lấy tiền cưới vợ cho con là ông Nguyễn Văn Kh. Sau đó, bà Phan Thị B chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị S phần đất còn lại với giá 02 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, theo tài liệu “Đơn sang huê lợi” ngày 20/6/1990, thể hiện bà Phan Thị Ba chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Sáng “nửa công đất vườn (500m²)” không có chữ ký hay lấn tay của bà Phan Thị Ba nhưng lại có chữ “Khoa”. Song, lời trình bày và tài liệu bị đơn cung cấp không trùng khớp nhau và tại Bản kết luận giám định số 132/2017/GĐTL ngày 24/7/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre đã Kết luận không đủ cơ sở để kết luận chữ ký ghi “Kh” có cùng một người ký hay không.

[3.4]. Theo trình bày của nguyên đơn thì năm 1990, bà Phan Thị B cầm cố cho bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích 500m² trong tổng diện tích 1.035m² đất, lấy 01 chỉ vàng 24K để cưới vợ cho con là ông Nguyễn Văn Kh; khi cầm cố đất và nhận vàng hai bên không làm giấy tờ, chỉ nói bằng miệng khi nào có đủ tiền thì chuộc lại; bà Phan Thị B đã giao Giấy CNQSDĐ và 500m² đất cho bà Nguyễn Thị S quản lý, phần đất còn lại có căn nhà tạm bà Phan Thị B dùng để ở và canh tác; thời gian này các con của bà Phan Thị B đã lập gia đình và đi làm ăn xa không ở chung với bà Phan Thị B. Đến năm 1997 bà Phan Thị B chết, bị đơn đã quản lý phần đất còn lại của bà Phan Thị B. Đối chiếu với lời trình bày và tài liệu “Đơn sang huê lợi” ngày 20/6/1990 do bị đơn cung cấp không phù hợp lời trình bày của nguyên đơn. Hơn nữa, bị đơn cho rằng diện tích 1.050m², thửa 2552 và thửa 2553, tờ bản đồ số 2, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bà Phan Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Sáng là không phù hợp, vì bà Phan Thị B đã được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng khi chuyển nhượng hai bên không làm hợp đồng theo quy định của pháp luật và đến nay bị đơn cũng không cung cấp được

tài liệu để chứng minh bà Phan Thị B đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị S nên việc trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

[3.5]. Về quá trình kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xét quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị S thì tại Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 13/7/2001 của bà Nguyễn Thị S không có chữ ký của bà Phan Thị B hay người thừa kế của bà Phan Thị B nhưng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp xã, huyện lại xác nhận đủ điều kiện hợp thức hóa là chưa đủ cơ sở. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 2552 và thửa 2553, bà Nguyễn Thị S khai nguồn gốc đất là Nhà nước cấp nhưng tại Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất bà Sáng lại khai do bà Phan Thị B chuyển nhượng; quá trình tố tụng bà S, ông C, ông H xác định đất tranh chấp do bà S nhận chuyển nhượng. Như vậy, hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ của bà S chưa đúng quy định nhưng UBND huyện Chợ Lách cấp giấy CNQSDĐ cho bà Sáng là không đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

[3.6]. Từ những căn cứ trên, ông H và ông C kháng cáo cho rằng bà Phan Thị B đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị S là chưa đủ cơ sở nên không chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á Châu:

[4.1]. Ngày 26/10/2022 ông Phạm Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre chính lý cấp giấy CNQSDĐ thửa 344, tờ bản đồ số 16, theo thủ tục nhận thừa kế di sản của bà Nguyễn Thị S; khi vụ kiện đang tranh chấp tại Tòa án là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[4.2]. Thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, đang tranh chấp và Tòa án đang giải quyết nhưng ngày 17/10/2023, ông Phan Văn C ký Hợp đồng thế chấp thửa đất 344 cho Ngân hàng là hành vi gian dối, không ngay tình, cố tình che giấu thông tin pháp lý của tài sản thế chấp đối với Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông C ký ngày 17/10/2023 là không ngay tình, không đảm bảo điều kiện thực hiện quyền thế chấp và bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 123, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở, nên Ngân hàng kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp trên là không có căn cứ.

[5]. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người kháng cáo không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác đơn kháng cáo của người kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí. Cần chỉnh sửa phần quyết định hoàn trả 01 chỉ vàng 24K (tính bằng tiền tại thời điểm thi hành án) để đúng quy định của pháp luật.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H, Phạm Văn C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre như sau:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 99, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh.

1.1. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị S (bà S chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Sáng là ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C), ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B, chị Phạm Thị Kiều Tr có nghĩa vụ di dời hàng rào và cây kiềng trên đất để trả cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.033m² thuộc thửa 344, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ là các thửa 2552, 2553, cùng tờ bản đồ số 2), tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ kèm theo).

Buộc các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh có nghĩa vụ hoàn trả 01 chỉ vàng 24K (tính bằng tiền tại thời điểm thi hành án) và công sức giữ gìn, tôn tạo phần đất tranh chấp là 167.154.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu một trăm năm mươi bốn nghìn đồng) cho các bị đơn bà Nguyễn Thị S (bà S chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Sáng là ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C), ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C.

Buộc các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Phạm Văn H giá trị căn nhà chính (có kết cấu: nhà móng cột dầm bê tông cốt thép tường bao che, vách xây gạch dày 10cm, hoàn thiện bên ngoài, phía phải sơn nước, bên ngoài phía trái trát thô, bên trong ốp gạch cao có đóng trần, nền nhà cao trên 0,6m, chiều cao ngôi nhà dưới

6m, cửa đi và cửa sổ sử dụng nhôm kính, gạch lát nền là gạch bóng kiếng) và cây trồng trên đất không thể di dời (gồm 01 cây đu đủ, 01 cây xoài cát hòa lộc từ 06 năm tuổi trở lên, 03 bụi chuối) là 394.759.280 đồng (ba trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn hai trăm tám mươi đồng). Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Kh được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà chính và cây trồng nêu trên sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Phạm Văn H.

Hộ ông Phạm Văn H, được quyền lưu cư 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Lách cấp ngày 19 tháng 9 năm 2001 cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với các thửa đất 2552, 2553, cùng tờ bản đồ số 12, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 26 tháng 10 năm 2022 cho ông Phạm Văn C đối với thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu về yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số MOC.BĐCN.12.091023 ngày 17/10/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Phạm Văn C đối với thửa đất 344, tờ bản đồ số 16, tại xã Vĩnh Thành, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre do hợp đồng thế chấp này vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng là 15.645.000 đồng (mười lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) bị đơn bà Nguyễn Thị S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C), ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C có nghĩa vụ liên đới chịu nhưng do nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng nên ông H, ông C, ông L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 15.645.000 đồng (mười lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) cho bà S.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Kh phải liên đới chịu 26.776.531 đồng (hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi một nghìn đồng). Bà S và bà T thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí nên ông Kh phải nộp 26.776.531 đồng (hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi một nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.587.500 đồng (hai triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0023268 ngày không rõ, tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Ông

Kh còn phải nộp 24.189.031 đồng (hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi chín nghìn không trăm ba mươi một đồng) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002966 ngày 26/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H phải nộp 300.000 đồng; ông Phạm Văn C phải nộp 300.000 đồng; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu phải nộp 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 0002983 ngày 11/9/2024, Biên lai thu tiền số 0002984 ngày 11/9/2024, Biên lai thu tiền số 0002986 ngày 16/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b 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.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vương Minh Tâm - Đình Ngọc Thu Hương

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, NTP.

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

Đặng Văn Ý

