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: 137/2025/DS-PT
Ngày 05 tháng 3 năm 2025
V/v: "*Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy GCNQSDĐ và hủy một phần hợp đồng thế chấp*".

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Hùng - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 05 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 hành dân sự thẩm thụ lý số 842/2024/TLPT-DS ngày 05/11/204 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng thế chấp*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3497/2024/QĐPT ngày 11/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trì Thị Xuân L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số D, tổ A, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trì Thị Xuân L: Anh Hoàng Trung H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024 – có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Mỹ L1 - Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V, (có mặt).

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

1. Anh Hoàng Trung H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số D, tổ A, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (có mặt).

2. Chị Lâm Thị N, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số D, tổ A, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (có mặt).

3. Cháu Hoàng Trung D, sinh ngày 19/8/2007;

4. Cháu Hoàng Tường V, sinh ngày 07/7/2011;

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung D, cháu Hoàng Tường V: Anh Hoàng Trung H, sinh năm 1983 (cha ruột cháu D, cháu V); Cùng địa chỉ: Số D, tổ A, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Hùng D1, Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện H; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (vắng mặt).

6. Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ, Phòng G; Địa chỉ: Số E H, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ, Phòng G: Ông Lê Hữu Thành N1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số G, L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; (theo Quyết định giấy ủy quyền số 3525/2023/QĐ-PC ngày 25/12/2023 – có mặt).

7. Chị Huỳnh Thị H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Huỳnh Thị H1: Chị Vương Thị Ngọc L2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2024 – có mặt).

8. Anh Nguyễn Quốc D2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quốc D2: Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, (theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024 –có mặt).

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Anh Nguyễn Hoàng H2, chức vụ: Phó trưởng Phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn

phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Địa chỉ: Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, (theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024 - vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Cao T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trì Thị Xuân L, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là anh Hoàng Trung H trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Hồ Thị N2 là mẹ bà Trần Thi Y, cho bà Y (là vợ ông Hoàng Minh K là cha chồng bà L), ông Hoàng Minh K cất nhà ở từ năm 1945 cho đến hiện nay tọa lạc tại số D, tổ A, ấp L, xã L, huyện H. Đến năm 1980, bà L lấy chồng là ông Hoàng Tuấn N3 về chung sống cùng cha mẹ chồng là ông K, bà Y tại căn nhà cho đến nay. Căn nhà được cất trên phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay với chiều ngang 27m, chiều dài 42m, gia đình bà L có làm hàng rào bằng gạch cao 0,5m, trên là lưới B40 và kẽm gai cao 1m bao quanh từ năm 1983. Cha mẹ chồng chết, vợ chồng bà L tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này.

Năm 2019, ông Hoàng Tuấn N3 chồng bà L chết, bà L tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà và phần đất trên. Sau khi ông N3 chết thì bà L đi kê khai đăng ký phần đất vị trí căn nhà bà quản lý sử dụng, thì bà L mới biết phần đất bà đang quản lý sử dụng thuộc thửa số 262, tờ bản đò số 12, diện tích 6.326m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T.

Năm 2021 anh Nguyễn Cao T và chị Huỳnh Thị H1 đã thế chấp GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T cho Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ, Phòng G (*theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202126034097, ký kết ngày 18/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ, Phòng G với anh Nguyễn Cao T và chị Huỳnh Thị H1*). Phần đất đang tranh chấp diện tích 523,7m^2 (trừ lộ giới thực tế còn 511,1m2) là của ông bà để lại cho vợ chồng bà L quản lý sử dụng từ trước đến nay, không ai ngăn cản hay tranh chấp nhưng anh Nguyễn Cao T và chị Huỳnh Thị H1 mang thế chấp Ngân hàng là không đúng quy định.

Nay bà Trì Thị Xuân L khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau:

- Hủy GCNQSDĐ thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2), đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, được Sở T cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T (*theo* GCNQSDĐ *số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

- Bà Trì Thị Xuân L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 523,7m^2 (sau khi trừ lộ giới còn 5111,1m^2) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo* GCNQSDĐ *số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*) cho bà Trì Thị Xuân L được được tên quyền sử dụng đất.

- Bà Trì Thị Xuân L yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 202126034097, ký kết ngày 18/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh Đ, Phòng G với anh Nguyễn Cao T, chị Huỳnh Thị H1 đối với phần đất diện tích 523,7m^2 (*thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy CN.QSD Đ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

** Bị đơn anh Nguyễn Cao T trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà, có từ trước năm 1975, gia đình có các loại giấy tờ chế độ cũ, sau giải phóng năm 1975, thì gia đình hộ bà Nguyễn Thị N4 kê khai và được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ vào ngày 02/11/1992 (lần đầu) trong đó có thửa 981, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.350m^2, loại đất T, đất tọa lạc tại xã L, huyện H. Sau đó, đến ngày 20/02/2002, hộ bà Nguyễn Thị N4 đã thực hiện cấp đổi sang bản đồ địa chính chính quy từ thửa 981, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.350m^2 thành thửa mới là 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236m^2.

Đến ngày 27/12/2010, ông Nguyễn Thanh V1 (con bà Nguyễn Thị N4) thực hiện kê khai thừa kế và được xác nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thị N4. Ông Nguyễn Thanh V1 (chết ngày 17/7/2013) nên anh Nguyễn Cao T (con ông Nguyễn Thanh V1) thực hiện kê khai thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2), đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 04/12/2018.

Trước đây, năm 1977 bà nội anh T là bà Nguyễn Thị N4, có cho cha mẹ chồng của bà L là ông Hoàng Minh K và bà Trần Thị Y1 cất nhà trên đất để ở đến khi nào có nơi ở khác thì di dời nhà trả đất cho gia đình anh T (chỉ nói miệng, không có văn bản giấy tờ chứng minh). Quá trình quản lý sử dụng, lần lượt cha mẹ chồng và chồng của bà L chết và khi bà L tiếp tục quản lý sử dụng, do thấy gia đình bà L không có chỗ ở khác nên anh T không tranh chấp hay yêu cầu gia đình bà L di dời nhà trả đất mà cha mẹ chồng bà L đã mượn của gia đình anh T. Ngoài ra, trong quá trình quản lý sử dụng thì gia đình bà L đã tự ý dựng thêm các mái che để sinh hoạt.

Hiện nay, gia đình bà L đã có đất và nhà nơi khác, do đó anh T yêu cầu gia đình bà L di dời căn nhà trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp cho anh T.

Nay ông Nguyễn Cao T yêu cầu phản tố như sau:

Ông Nguyễn Cao T yêu cầu bà Trì Thị Xuân L, anh Hoàng Trung H, chị Lâm Thị N, Hoàng Trung D, Hoàng Tường V di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất để giao trả lại toàn bộ diện tích 523,7m^2 (sau khi trừ lộ giới còn lại 511,1m^2) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Trung H, chị Lâm Thị N và là đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng Trung D, cháu Hoàng Tường V có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị Xuân L và yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Cao T trình bày:* Các ông bà thống nhất với nội dung, yêu cầu của nguyên đơn bà Trì Thị Xuân L. Đối với nội dung, yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Cao T các ông bà không đồng ý và không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị H1 (có chị Vương Thị Ngọc L2 là người đại diện ủy quyền) và anh Nguyễn Quốc D2 (có anh Nguyễn Cao T là người đại diện ủy quyền) có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị Xuân L và yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Cao T:* Chị H1, anh D2 thống nhất với nội dung, yêu cầu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Cao T. Đối với nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trì Thị Xuân L thì chị H1, anh D2 không đồng ý. Chị H1, anh D2 cũng không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ; Phòng G có văn bản ý kiến trình bày:*

Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ; Phòng G không đồng ý với yêu cầu hủy GCNQSDĐ, tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, số: CP 824065, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03092, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ Tháp cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T1 và Ngân hàng không đồng ý yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 202126034097 ngày 18/03/2021. Được chứng nhận tại Phòng C, số công chứng số 1599, giấy chứng nhận số 03 TP/CC-SCC/HĐ-GD và đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất số tiếp nhận của cơ quan đăng ký số thứ tự 796, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H chứng nhận ngày 18/03/2021 là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Đ - Phòng G đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xem xét giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; Phòng G có văn bản ý kiến trình bày:*

Ngày 20/12/2002, hộ bà Nguyễn Thị N4 được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 262, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (300,0 m^2 đất ở tại nông thôn và 5.936,0 m^2, đất trồng cây lâu năm); cùng tờ bản đô số 12, đất tọa lạc xã L, huyện H. Ngày 27/12/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G chỉnh lý vào GCNQSDĐ nêu trên với nội dung ông Nguyễn Thanh V1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Ngày 17/7/2013, ông Nguyễn Thanh V1 chết (Giấy chứng tử số 124 của UBND xã L, huyện H cấp ngày 06/8/2013).

Ngày 02/10/2018, ông Nguyễn Cao T (con ông V1) xác Lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 12 và được Phòng Công chứng số 3 chứng nhận số 4145, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2018. Ngày 04/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Cao T tại các thửa đất nêu trên.

Ngày 18/3/2021; ông Nguyễn Cao T xác lập Hợp đồng thế chấp tài sản là quyên sử dụng đất tại thừa đất số 262, tờ bản đồ số 12 cho Ngân hàng S Chi nhánh Đ - Phòng G và được Phòng C1 chứng nhận số 1599, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, Chi nhánh Văn phòng Đăng kỷ đất đai huyện H xác nhận vào trang bổ sung Giấy chứng nhận. Nội dung: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương Mại cổ Phần S Chi nhánh Đ - Phòng G.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ, quyên sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 262, tờ bản đô sô 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (300,0m^2 đất ở tại nông thôn và 5.936m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc xã L, huyện H cho ông Nguyễn Cao T nhận thừa kể trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Phòng C1 chứng nhận và việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H ký xác nhận tại trang bổ sung Giấy chứng nhận trên cơ sở Hợp đồng thế chấp tài sản được Phòng C1 chứng nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai .

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trên cơ sở xác minh thông tin tài liệu, chứng cứ đã được cung cấp xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hòa giải và phiên tòa anh Hoàng Trung H người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trì Thị Xuân L thay đổi yêu cầu khởi kiện, như sau:

- Hủy GCNQSDĐ thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2), đất tọa lạc tại xã L, huyện

H, tỉnh Đồng Tháp, được Sở T cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

- Bà Trì Thị Xuân L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*) cho bà Trì Thị Xuân L, sinh năm 1960 được đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bà Trì Thị Xuân L yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 202126034097, ký kết ngày 18/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh Đ, Phòng G với anh Nguyễn Cao T, chị Huỳnh Thị H1 đối với phần đất diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

Tại phiên tòa hòa giải và phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Cao T thay đổi yêu cầu phản tố, như sau: Buộc hộ bà Trì Thị Xuân L, các thành viên trong hộ (*gồm bà Trì Thị Xuân L, anh Hoàng Trung H, chị Lâm Thị N, Hoàng Trung D, Hoàng Tường V*) di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất và hàng rào lưới B40 (phía trước nhà) để giao trả lại cho anh Nguyễn Cao T toàn bộ diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 24/9/2024, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 236, Điều 323 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị Xuân L, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng thế chấp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2), đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, được Sở T cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

- Bà Trì Thị Xuân L được quyền sử dụng đất diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*) cho bà Trì Thị Xuân L, sinh năm 1960 được đứng tên quyền sử dụng đất.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 202126034097, ký kết ngày 18/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh Đ, Phòng G với anh Nguyễn Cao T, chị Huỳnh Thị H1 đối với phần đất diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

(*Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022, ngày 26/12/2022, ngày 17/7/2023 của Tòa án, Biên bản định giá tài sản ngày 17/7/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 26/12/2022 và ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp.*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Mục đích sử dụng đất của các đương sự theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024 và GCNQSDĐ đã cấp, do cơ quan có

thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật và theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của các bên đương sự. Chi phí, lệ phí các bên đương sự tự chịu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cao T: Buộc hộ bà Trì Thị Xuân L, các thành viên trong hộ (*gồm bà Trì Thị Xuân L, anh Hoàng Trung H, chị Lâm Thị N, Hoàng Trung D, Hoàng Tường V*) di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất và hàng rào lưới B40 (phía trước nhà) để giao trả lại cho anh Nguyễn Cao T toàn bộ diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 04/10/2024, bị đơn là ông Nguyễn Cao T có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là ông Nguyễn Cao T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Cao T đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Nguyên đơn là bà Trì Thị Xuân L bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Cao T là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Cao T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Cao T làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 15/8/2023; Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H kèm Sơ đồ đo đạc và Biên bản định giá tài sản ngày 17/7/2023 thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A; nằm trong tổng diện tích 6.236 m^2 thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Cao T ngày 04/12/2018.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà L cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 511,1m^2 là của cụ Hồ Thị N2 (mẹ bà Trần Thị Y1) cho vợ chồng bà Y1, ông Hoàng Minh K sử dụng cất nhà ở từ trước 1945 cho đến năm 1980 thì ông K, bà Y1 cho ông Hoàng Tuấn N3 (chồng bà L) cùng bà L sử dụng ổn định, liên tục hơn 60 năm đến nay không ai tranh chấp.

Bị đơn ông T cho rằng diện tích 511,1m^2 đất tranh chấp thuộc một phần thửa 262 do ông T đang đứng tên GCNQSDĐ có nguồn gốc là của cụ Hồ Thị D3 (chết năm 1926) và cụ Nguyễn Văn H3 (chết năm 1918) tạo lập. Theo "Tờ thuận phân ngày 18/01/1967" của các con cụ D3, cụ H3 gồm ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Thắng T3 cùng thỏa thuận phân chia các phần đất của cụ D3, cụ H3 chết để lại; Trong đó có phần đất tranh chấp 511,1m^2 nằm trong tổng diện tích 6.236m^2, thuộc thửa 262 được thỏa thuận chia cho ông T3 và bà Nguyễn Thị N4 (là ông bà nội của ông T), sau đó ông T3 và bà N5 để lại cho ông Nguyễn Thanh V1 và khi ông V1 chết thì ông T được chia phần đất thuộc thửa 262 này. Trong quá trình quản lý sử dụng từ trước năm 1977 thì bà N4 và ông T3 đã cho ông Hoàng Minh K và bà Trần Thị Y1 (là cha mẹ chồng của bà L) mượn đất cất nhà ở trên đất liên tục cho đến nay. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng nên không có giấy tờ chứng minh.

[2] Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn xác định việc ông Hoàng Minh K và bà Trần Thị Y1 cất nhà ở trên diện tích đất tranh chấp 511,1m^2 có khác biệt về mốc thời gian nhưng cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp 511,1m^2 đã được cha mẹ chồng của nguyên đơn là ông Hoàng Minh K, bà Trần Thị Y1 sử dụng cất nhà ở ổn định từ trước năm 1977 và sau khi ông K, bà Y1 chết thì con ông K, bà Y1 là ông Hoàng Tuấn N3 cùng vợ là bà Trì Thị Xuân L tiếp tục sử dụng ổn định, liên tục trên 45 năm, không ai tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn còn thừa nhận cha mẹ chồng của bà L là ông K, bà Y1 và sau này là ông N3, bà L đã sửa chữa mở rộng căn nhà nhiều lần nhưng gia đình bị đơn ông T không ai tranh chấp hay phản đối cho đến khi ông N3 (chồng bà L) chết, bà L thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là thì mới được biết diện tích đất gia đình bà L sử dụng đã cấp GCNQSDĐ cho ông T nên mới xảy ra tranh chấp.

Đồng thời, ngoài căn nhà của cụ Y2 và cụ K sử dụng ổn định, còn có hàng rào bằng lưới B40, kẽm gai, tường xây gạch cao 50cm bao quanh, được xây dựng xung quanh phần đất tranh chấp như hiện nay cũng có từ thời cụ Y1, cụ K để làm ranh giới phân biệt phần đất của gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng với phần của gia đình bị đơn sử dụng nhưng cũng không ai phản đối hay khiếu nại.

Qua đó cho thấy, tuy bị đơn và nguyên đơn trình bày về mốc thời gian cha mẹ chồng của nguyên đơn cụ K và cụ Y2 cất nhà ở trên đất có sai lệch nhau nhưng đều thống nhất thừa nhận cụ K và cụ Y2 (cha mẹ chồng bà L) và vợ chồng bà L, ông N3 đã quản lý sử dụng phần đất tranh chấp công khai, liên tục ổn định trên 45 năm không có tranh chấp nên đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn di dời cây trồng, vật kiến trúc để trả lại đất cho bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Theo GCNQSDĐ (lần đầu) thửa 981, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.350m^2, mục đích sử dụng "T", đất tọa lạc tại xã L, huyện H (theo hệ thống bản đồ 299) do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị N5 ngày 02/01/1992 thì trên đất đã có căn nhà của ông K và bà Y1 tồn tại trước đó nhiều năm. Đến ngày 20/02/2002, bà N4 thực hiện thủ tục cấp đổi từ bản đồ 299 sang bản đồ địa chính chính quy, thửa 981 thành thửa mới là thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236m^2, trong đó có 300m^2 đất ở và 5.936m^2 đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 27/12/2010, ông Nguyễn Thanh V1 (cha của ông T) thực hiện thủ tục kê khai thừa kế di sản của bà N4 chết năm 2003 để lại theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế của các con bà N4, được UBND xã L chứng thực vào ngày 25/11/2010. Trên cơ sở đó, ngày 27/11/2010 ông V1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H xác nhận trang 4

GCNQSDĐ đối với thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236m^2. Sau đó, năm 2013 ông V1 chết nên ngày 02/10/2018 các con của ông V1 đã lập văn bản thỏa thuận phần chia di sản và ông T được nhận di sản thừa kế từ ông V1 đối với thửa 262 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ thửa 262 nêu trên với diện tích 6.236m^2 gồm 300m^2 đất ở 5.936m^2 và đất trồng cây lâu năm.

Xét, theo Công văn số 1076/UBND-HC ngày 10/7/2023 và Công văn số 1608/UBND-HC ngày 13/9/2024 của UBND huyện H, xác định: *"... tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc thực tế, không có ghi nhận nhà ở trên đất và không phát sinh tranh chấp*" và theo "Tờ khai nộp thuế đất ngày 20/4/1993, thể hiện người nộp thuế là ông Hoàng Minh N6 (chồng bà L) trên phần đất diện tích 300m^2. Như vậy, có căn cứ xác định do không đo đạc, xác minh thực tế nên cơ quan cấp GCNQSDĐ cho bà N4 đã không phát hiện trước khi bà N4 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 981 (nay là thửa 262) và đến khi ông T kê khai thừa kế phần đất thửa 262 từ ông V1 thì trước đó trên đất đã tồn tại căn nhà gắn liền với khuôn viên đất có diện tích 511,1m^2 được bao bọc bởi tường rào của gia đình bị đơn quản lý, sử dụng ổn định.

Cho thấy, việc cấp GCNQSDĐ lần đầu, cấp đổi GCNQSDĐ cho bà N5 rồi đó sau là cấp lại cho ông V1 rồi đến ông T của UBND huyện H, Sở Tài nguyên và Môi trường huyện H đã thực hiện không đúng trình tự, thủ tục, chưa phù hợp quy định pháp luật đất đai qua các thời kỳ (Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà L về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường huyện H cấp cho ông T đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236m^2, gồm 300m^2 đất ở và 5.936m^2 đất trồng cây lâu năm (*theo giấy CN.QSDĐ số bìa CP 824065 được Sở T cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*) để điều chỉnh lại theo diện tích thực tế các bên đang quản lý sử dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong vụ kiện này, các con của cụ K, cụ Y1 sẽ tự thỏa thuận về di sản của cụ K, cụ Y1. Trường hợp các bên không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[4] Đối với hợp đồng thế chấp số 202126034097, ký kết ngày 18/3/2021, giữa Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh Đ, Phòng G với ông Nguyễn Cao T, bà Huỳnh Thị H1. Trong 14 thửa đất thế chấp có giá trị do Ngân hàng định giá gần 9 tỷ đồng thì có tài sản đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp diện tích 511,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, gồm 300m^2 đất ở và 5.936m^2 đất trồng cây lâu năm

5 (theo GCNQSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T).

Việc giao dịch ký kết hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và vợ chồng ông T và chị H1 là tự nguyện, nhưng phần tài sản thế chấp diện tích 511,1m^2 thuộc một phần thửa 262 trước khi thế chấp đã có căn nhà sàn, mái tol, vách tol, khung gỗ diện tích nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh tổng cộng 162,7m^2 của hộ gia đình bà L tồn tại trên phần đất 511,1m^2 từ trước 1977 như đã phân tích trên nhưng Ngân hàng không làm rõ các thông tin về tài sản thế chấp đã có căn nhà của bà L và hỏi ý kiến những người đang sử dụng đất trong hộ gia đình bà L; Theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự thì bên nhận thế chấp phải kiểm tra trực tiếp tài sản và yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản. Đại diện Ngân hàng đã không xác minh đầy đủ hiện trạng thực tế tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã tồn tại căn nhà và tài sản của gia đình bà L trên đất đúng quy định là có thiếu sót của Ngân hàng.

Do đó, việc thế chấp không phù hợp quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp tài sản tranh chấp đã chuyển giao cho người thứ ba ngay tình đúng quy định của pháp luật, nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp nêu trên là có căn cứ.

Do Ngân hàng S không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này nên khi Ngân hàng có yêu cầu khởi kiện hợp đồng thế chấp vay tiền sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Cao T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Cao T phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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; Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 236, Điều 323 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Cao T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị Xuân L, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng thế chấp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích sử dụng (đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2), đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, được Sở T cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T (*theo giấy CN.QSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

- Bà Trì Thị Xuân L được quyền sử dụng đất diện tích **511,1m^2** trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo giấy CN.QSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*) cho bà Trì Thị Xuân L, sinh năm 1960 được đứng tên quyền sử dụng đất.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 202126034097, ký kết ngày 18/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh Đ, Phòng G với anh Nguyễn Cao T, chị Huỳnh Thị H1 đối với phần đất diện tích **511,1m^2** trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo giấy CN.QSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

(*Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022, ngày 26/12/2022, ngày 17/7/2023 của Tòa án, Biên bản định giá tài sản ngày 17/7/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 26/12/2022 và ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Mục đích sử dụng đất của các đương sự theo sơ đồ đo đạc ngày

15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024 và giấy CN.QSDĐ đã cấp, do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật và theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của các bên đương sự. Chi phí, lệ phí các bên đương sự tự chịu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cao T: Buộc hộ bà Trì Thị Xuân L, các thành viên trong hộ (*gồm bà Trì Thị Xuân L, anh Hoàng Trung H, chị Lâm Thị N, Hoàng Trung D, Hoàng Tường V*) di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất và hàng rào lưới B40 (phía trước nhà) để giao trả lại cho anh Nguyễn Cao T toàn bộ diện tích **511,1m^2** trong phạm vi các mốc A, B, M2, M1, M14, M13, M12, M11, M8 trở về A (*theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất kèm theo Công văn số 832/CNVPĐKĐĐHHN ngày 18/3/2024*) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.236,0m^2, mục đích đất ở 300m^2 + đất trồng cây lâu năm 5.936m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (*theo giấy CN.QSDĐ số bìa CP 824065, số vào sổ cấp GCN: CS03092, cấp ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Cao T*).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Cao T phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012862 ngày 04/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

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, người phải Thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự (11);
- Lưu VT (5), HS (2) 23b (BA- TMH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh