

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **207/2019/DS-PT**

Ngày: 31-10-2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán:

Ông Lê Tự

Ông Võ Ngọc Thông

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Nguyễn
Thế Vinh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà
Nẵng xét xử phúc thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số: 181/TLPT-DS ngày 09
tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 18-3-2019 của Tòa
án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1391/2019/QĐ-PT
ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Vợ chồng ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1939 và bà **Văn
Thị Đ**, sinh năm 1945; Đều trú tại: Khu phố P1, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú
Yên, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông K, bà Đ: Ông **Nguyễn
Văn K**, sinh năm 1986; Trú tại: Khu phố P1, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên,
có mặt.

* **Bị đơn:** Vợ chồng ông **Nguyễn Tô T**, sinh năm 1974 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1972; đều trú tại: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Ông Nguyễn Tô T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N, đều vắng mặt.

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

- Vợ chồng ông **Đào Ngọc C**, sinh năm 1974 và bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1977; đều trú tại: Số nhà 05, đường Tr, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Đào Ngọc C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X. Bà X có mặt.

- **Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên**; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn H1, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Tiên**, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- **Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên**; địa chỉ: Khu phố P1, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ**, chức vụ: Cán bộ địa chính, vắng mặt.

- **Ngân hàng thương mại cổ phần A**; địa chỉ: 442 đường Ng, phường Y, quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Trọng K2**, sinh năm 1990, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên; địa chỉ: 206A đường Tr1, phường 4, thành phố T1, tỉnh Phú Yên, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vợ chồng ông K, bà Đ thống nhất trình bày:*

Năm 1983, vợ chồng ông K, bà Đ khai hoang được diện tích đất 777 m² có giới cận: Đông giáp đường đi; Bắc giáp đường bê tông; Tây giáp đất ông Lưu Văn Đ1; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Ngọc Q, thuộc thửa số 227, tờ bản đồ 19A (nay là thửa số 08, tờ bản đồ số 22); tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Năm 1987, vợ chồng ông K, bà Đ xây dựng nhà ở và năm 1993 sửa chữa lại. Năm 1994, vợ chồng ông K, bà Đ chuyển nhượng khoảng 270 m² đất cho người khác. Sau đó, vợ chồng ông K, bà Đ cho vợ chồng ông T, bà N (bà N là con ruột ông K, bà Đ) ở tạm trên căn nhà gắn liền với diện tích đất còn lại.

Đến năm 2011, vợ chồng ông K, bà Đ họp gia đình thống nhất chia đất

cho các con, cụ thể vợ chồng bà N, ông T và vợ chồng bà X (em ruột bà N), ông C mỗi cặp vợ chồng một diện tích đất có chiều ngang 6m, chiều dài hết thửa đất (khoảng 24m); diện tích đất còn lại là của ông K, bà Đ và tạm thời giao vợ chồng ông T, bà N quản lý, sử dụng và có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà X, ông C khi có yêu cầu. Nhưng sau đó, vợ chồng bà N, ông T đã tự ý làm thủ tục kê khai sử dụng toàn bộ tổng diện tích đất nói trên và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013 với diện tích 571 m², và không thực hiện thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông C, bà X như giấy thỏa thuận chia đất lập ngày 26/3/2011.

Qua đo đạc thực tế của Hội đồng thẩm định và định giá tài sản, thì thửa đất tranh chấp có diện tích thực tế là 592,6m²; trong đó vợ chồng bà N, ông T đang sử dụng khuôn viên nhà đất diện tích 241,1 m². Do đó, vợ chồng ông K, bà Đ đồng ý để vợ chồng ông T, bà N sở hữu, sử dụng căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 241,1 m²; yêu cầu trả lại diện tích đất trồng tính từ tường căn nhà về hướng Bắc, có tổng diện tích là 351,5m² (*gồm 344,7m² là phần diện tích đất trồng có chiều ngang hướng Đông từ mốc 6 đến 5 là 11,5m, chiều ngang hướng Tây từ mốc 11 đến 1 là 10,7m và 6,8m² là phần diện tích đất có phần mái ngói nhà bà N, ông T xây dựng dư ra khỏi tường nhà có chiều ngang hướng Đông từ mốc 6 đến 7 là 0,3m, chiều ngang hướng Tây từ mốc 10 đến 11 là 0,3m*). Trong phần diện tích 351,5m², vợ chồng ông K, bà Đ thống nhất cho vợ chồng ông C, bà X phần diện tích đất có chiều ngang mặt tiền và mặt sau là 6m (mặt tiền tính từ mốc số 7 trên sơ đồ bản vẽ trích đo về hướng Bắc, mặt sau tính từ mốc số 10 về hướng Bắc), có diện tích là 164m²; phần đất còn lại có diện tích là 187,5m² là của vợ chồng ông K, bà Đ. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho vợ chồng bà N, ông T để chỉnh lý lại. Vợ chồng ông K, bà Đ đồng ý trả lại bằng giá trị đối với các công trình kiến trúc và cây trồng mà vợ chồng bà N, ông T đã trồng và xây dựng trên phần đất 351,5m². Đối với phần diện tích đất 241,1m² mà vợ chồng bà N, ông T sử dụng, vợ chồng ông K, bà Đ công nhận phần đất này là đất ở, còn phần đất 351,5m² mà vợ chồng bà N, ông T phải trả lại là đất vườn. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013, vợ chồng bà N, ông T đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên, do đó đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà N, ông T và Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vợ chồng ông T, bà N thống nhất trình bày:*

Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 19A đang tranh chấp là do bà N cùng với cha mẹ là ông K, bà Đ khai hoang năm 1990, xây dựng nhà ở năm 1993. Năm 1994, bà N kết hôn với ông T, nên ông K, bà Đ viết giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà ở nói trên cho vợ chồng ông T, bà N. Do đó, vợ chồng ông T, bà N làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013 với tổng diện tích 571m². Nay vợ chồng ông K, bà Đ; vợ chồng ông C, bà X yêu cầu phải trả lại diện tích đất 351,5m², yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và hủy Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà N, ông T với Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên, thì vợ chồng ông T, bà N không chấp nhận. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông C, bà X cùng trình bày:*

Vợ chồng ông C, bà X thống nhất với ý kiến trình bày của vợ chồng ông K, bà Đ và khẳng định rằng đất tranh chấp là do ông K, bà Đ khai hoang, bà N lúc đó mới 11 tuổi còn sống phụ thuộc vào cha mẹ, không biết gì về đất đai, nên không có việc bà N cùng ông K, bà Đ khai hoang thửa đất nói trên, và cũng không có việc ông K, bà Đ chuyển nhượng hay tặng cho toàn bộ thửa đất nói trên cho vợ chồng bà N, ông T như giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 10/02/1990. Nay vợ chồng ông C, bà X yêu cầu vợ chồng bà N, ông T phải trả lại diện tích đất vườn 164m² mà cha mẹ đã cho vợ chồng ông C, bà X; còn phần đất 241,1m² và căn nhà mà vợ chồng bà N, ông T đã sử dụng, thì vợ chồng ông C, bà X thống nhất để vợ chồng bà N, ông T toàn quyền sở hữu, sử dụng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Nguyễn Văn Tiên làm đại diện trình bày:*

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013 cho vợ chồng ông T, bà N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện Đ không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu Ủy ban đã cung cấp từ trước đến nay để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn H do*

ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông K, bà Đ khai hoang, xây dựng nhà ở. Đến năm 1995, khi Nhà nước tiến hành đo đạc và thực hiện các thủ tục kê khai đất, diện tích đất nói trên, không có người đứng ra kê khai nên được kê khai tại sổ mục kê là loại đất thổ chưa giao do Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) Hòa Hiệp Trung quản lý thuộc thửa đất 227, tờ bản đồ 19A, diện tích 777m². Theo Bản đồ Nam Kinh tế Phú Yên năm 2010, thửa đất 227, tờ bản đồ 19A; nay thành thửa 08, tờ bản đồ 22, diện tích 571m²; lý do giảm diện tích là do vợ chồng ông K, bà Đ đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác. Năm 2013, theo Biên bản họp xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo đạc Nam Kinh tế Phú Yên Khu phố P (Đợt 4), ông T, bà N kê khai diện tích đất nói trên với nội dung: “Nhận tặng cho của cha mẹ năm 1990, sử dụng và xây dựng nhà ở năm 1990” để được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, qua đo đạc thực tế, thửa đất 08, tờ bản đồ 22 có diện tích 592,6m²; tăng so với sổ đỏ, nhưng Ủy ban vẫn công nhận phần diện tích đất tăng cho chủ sử dụng đất, vì diện tích đất này vẫn nằm đúng vị trí, chỉ giới, mốc giới của thửa đất. Nay, Ủy ban nhân dân thị trấn H không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 24/8/2017, vợ chồng ông T, bà N ký hợp đồng tín dụng số PHY.CN.755.080817 với Ngân hàng TMCP A với số tiền vay 370.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tại hợp đồng tín dụng. Đồng thời để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông T, bà N ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BĐCN.275.080817 ngày 09/08/2017 với Ngân hàng, theo đó vợ chồng bà N, ông T đã thế chấp thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013.

Hiện nay, vợ chồng ông T, bà N vẫn trả nợ vay đầy đủ nên Hợp đồng tín dụng nói trên vẫn có hiệu lực. Đối với hợp đồng thế chấp đã được thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật; nên hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực. Đối với vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Đ và vợ chồng ông T, bà N, Ngân hàng không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án

giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 18-3-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng các Điều 34, 147, 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 101, 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 123, 131, 158, 164, 166, 323, 327 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Phú Yên, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Văn Thị Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị X.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, diện tích 571m² (248,6m² đất ở tại đô thị, 322,4m² đất HNK).

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Văn Thị Đ diện tích đất 187,5 m² (là đất hàng năm khác) thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Đông giáp đường đi (từ mốc 5 về hướng Nam có độ dài 5,8m); Tây giáp đất ông Lưu Văn Đ1 (từ mốc 1 về hướng Nam có độ dài 05m); Nam giáp đất chia cho vợ chồng ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị X (cạnh có độ dài 28,45m); Bắc giáp đường bê tông.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N trả lại cho vợ chồng ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị X diện tích đất 164m² (là đất hàng năm khác) thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Đông giáp đường đi (từ mốc 7 - tường nhà ông T, bà N nối dài “về hướng Bắc có độ dài 06m); Tây giáp đất ông Lưu Văn Đ1 (từ mốc 10 về hướng Bắc là 06m); Nam giáp đất chia cho vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N (cạnh có độ dài 27,04m); Bắc giáp đất chia cho vợ chồng ông K, bà Đ (cạnh có độ dài 28,45m).

4. Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N được sử dụng 241,1m² đất (trong đó 150m² đất ở tại đô thị và 91,1m² đất hàng năm khác)

thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Đông giáp đường đi (từ mốc 7 - tường nhà ông T, bà N nổi dài - đến mốc 8 có độ dài 10,4m); Tây giáp đất ông Lưu Văn Đ1 (từ mốc 10 đến mốc 9 có độ dài 8,32m); Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Ngọc Q; Bắc giáp đất chia cho vợ chồng ông C, bà X (cạnh có độ dài 27,04m),

Vợ chồng ông K, bà Đ; vợ chồng ông T, bà N; vợ chồng ông C, bà X có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Văn Thị Đ được sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình kiến trúc và cây trồng do vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N tạo lập trên diện tích đất 351,5m² gồm:

- Tường rào lưới B40 có móng; dài 14,14m; cao 02m (trong đó lưới B40 cao 1,2m; tường cao 0,8m); có 07 trụ bê tông 10 x 20; móng có 02 lớp đá chẻ.

- Tường rào lưới B40 có móng; dài 14,94m; cao 02m (trong đó lưới B40 cao 0,5m; tường cao 1,5m); có 06 trụ bê tông 10 x 20; móng có 02 lớp đá chẻ.

Có tổng giá trị: 6.779.548đ (*Sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng*).

- Tường rào lưới mùng; dài 10,7m; cao 1,2m; không còn giá trị.

- Một phần mái ngói của chái tạm bên hông trái; diện tích 2,613m²; trị giá: 325.057đ (*Ba trăm hai mươi lăm nghìn không trăm năm mươi bảy đồng*). (*Phần mái ngói lòn 0.3m sang phần đất giao cho vợ chồng ông C bà X; nhưng vợ chồng ông C bà X và vợ chồng ông K bà Đ thỏa thuận để vợ chồng ông K bà Đ có trách nhiệm trả lại giá trị cho vợ chồng ông T bà N*).

- Một phần chuồng heo; mái ngói; nền lán xi măng; diện tích 4,505m²; trị giá: 702.780đ (*Bảy trăm lẻ hai nghìn bảy trăm tám mươi đồng*).

- 01 nọc rơm không còn giá trị.

- 01 chái cũ không còn giá trị.

- 10 cây sanh nhỏ, trị giá: 315.000đ (*Ba trăm mười lăm nghìn đồng*).

- 03 cây sanh lớn, trị giá: 630.000đ (*Sáu trăm ba mươi nghìn đồng*).

- 02 cây bạc hà (bach đàn), trị giá: 57.000đ (*Năm mươi bảy nghìn đồng*).

- 02 cây măng cầu, trị giá: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

- 05 cây đu đủ, trị giá: 500.000đ (*Năm trăm nghìn đồng*).

- 01 cây si, trị giá: 210.000đ (*Hai trăm mười nghìn đồng*).

- 01 cây cau, trị giá: 40.000đ (*Bốn mươi nghìn đồng*).

- 01 cây cảnh (Mai Quế Anh), trị giá: 30.000đ (*Ba mươi nghìn đồng*).

- 01 cây phát tài, trị giá: 50.000đ (*Năm mươi nghìn đồng*).

Tổng cộng giá trị tài sản là: 9.939.385đ (*Chín triệu chín trăm ba mươi chín nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng*).

6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Văn Thị Đ phải thanh toán giá trị tài sản cho vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N số tiền là: 9.939.385đ (*Chín triệu chín trăm ba mươi chín nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng*).

7. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N thu hoạch ngay toàn bộ cây hoa màu ngắn ngày gồm cúc, vạn thọ, ỏ qua, dưa leo, cà, đỗ que, mướp, bầu trồng trên diện tích đất chiều ngang 9m; chiều dài 9,7m thuộc phần đất phải trả cho vợ chồng ông C, bà X và vợ chồng ông K, bà Đ để trả lại đất cho chủ sử dụng.

8. Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N được sở hữu toàn bộ nhà cùng công trình kiến trúc và cây trồng gắn liền với diện tích đất 241,1 m² nói trên, gồm:

- Nhà 01 tầng; móng đá; tường gạch; mái ngói; nền láng xi măng; cao 2,5m; diện tích 6,15 x 6,1 = 37,515m²; trị giá: 38.968.901đ (*Ba mươi tám triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm lẻ một đồng*).

- Chái tạm (bên hông trái); tường gạch; mái ngói; nền láng xi măng; cao 2,1 m; diện tích 8,71 x 2,56 = 22,298m²; trị giá: 4.134.463đ (*Bốn triệu một trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng*) (*Đã trừ giá trị phần mái ngói nằm trên diện tích đất chia cho ông C, bà X*).

- Chái tạm phía trước; mái ngói; nền láng xi măng; diện tích 2,56 x 6,1 = 15,616m²; trị giá: 3.123.200đ (*Ba triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm đồng*).

- Chái tạm phía sau; tường gạch; mái ngói; nền láng xi măng; diện tích 1,95 x 5,3 = 10,335m²; trị giá: 2.067.000đ (*Hai triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*).

- Chuồng bò; mái ngói; nền đất; diện tích 4 x 5,5 = 22m²; trị giá: 3.432.000đ (*Ba triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

- Một phần chuồng heo; mái ngói; nền láng xi măng; diện tích 2,1 x 2,65 = 5,565m²; trị giá: 868.140đ (*Tám trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bốn mươi đồng*).

- Tường rào trước; lưới mùng; dài 24,88 m; cao 1,2m; không còn giá trị.

- Tường rào sau; lưới mùng; dài 8,8 m; cao 1,2m; không còn giá trị.
- Giếng khoan; đường kính ngoài 60mm; thể tích 8 m³; trị giá: 259.200đ
(Hai trăm năm chín nghìn hai trăm đồng).
- 02 cây măng cầu x 150.000 đ/cây = 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).
- 01 cây đu đủ x 100.000 đ/cây = 100.000đ (Một trăm nghìn đồng).
- 01 cây bạch đàn x 17.500 đ/cây = 17.500đ (Mười bảy nghìn năm trăm đồng).
- Cây hoa màu ngắn ngày gồm cúc, vạn thọ, cà chua, mướp, đỗ que trồng trên diện tích đất chiều ngang 07m, chiều dài 05m.

(Vị trí hiện trạng, sổ đỏ và tứ cận của diện tích đất; nhà, công trình kiến trúc và cây trồng chia cho các bên đương sự thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2018, biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2018, bảng định giá trị tài sản chi tiết ngày 25/4/2018 và Sơ đồ bản vẽ trích đo thửa đất số 179/TĐBĐ và 179a/TĐBĐ ngày 25/5/2018).

9. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BĐCN.275.080817 ngày 09/8/2017 giữa ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, diện tích 571 m² tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 071951 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N, do bị vô hiệu. Vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm ký kết lại Hợp đồng thế chấp mới với Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên với tài sản đảm bảo là toàn bộ nhà cùng công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất 241,1 m² (trong đó 150 m² đất ở tại đô thị và 91,1 m² đất hăng năm khác), thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông Lưu Văn Đ1; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L1, Ngô Ngọc Q; Bắc giáp đất chia cho vợ chồng ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị X để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông T, bà N tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Phú Yên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/4/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Tô T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 01/4/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần A kháng cáo với nội dung: Ngân hàng TMCP chi nhánh Phú Yên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản

với vợ chồng ông T, bà N ngay tình nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Văn Thị Đ do ông Nguyễn Văn K đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A do ông Nguyễn Trọng K2 đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Trọng K2 cho rằng việc Ngân hàng TMCP A chi nhánh Phú Yên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với vợ chồng ông T, bà N ngay tình nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về phần thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo. Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ ba đã được triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn ông T, bà N đều vắng mặt coi như từ bỏ việc kháng cáo nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà N.

2. Về phần nội dung:

Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A thì thấy:

Vụ án đã được ông Nguyễn Văn K, bà Văn Thị Đ khởi kiện vào ngày 17/11/2015 đã được Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm tại bản án số 10/2016/DSST ngày 23/6/2016 và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm tại bản án số 12/2017/DSPT ngày 24/3/2017. Ngày 04/5/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có giấy xác nhận đã nhận đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm của ông K, bà Đ. Ngày 14/8/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 66/2017/KN-DS đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà

Năng hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nói trên để giải quyết sơ thẩm lại. Ngày 24/8/2017, Ngân hàng TMCP A đã ký hợp đồng tín dụng cho vợ chồng ông T, bà N vay số tiền 370.000.000 đồng. Ngày 27/9/2017, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 120/2017/DS-GĐT hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nói trên và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A khai rằng khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng không biết việc ông K, bà Đ khởi kiện ông T, bà N.

Như vậy, vụ án tranh chấp giữa ông K, bà Đ với ông T, bà N đã được Tòa án giải quyết liên tục. Khi Ngân hàng TMCP A ký kết hợp đồng tín dụng với ông T, bà N đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, nhưng Ngân hàng không kiểm tra kỹ lưỡng trước khi ký kết. Do đó, bản án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với Ngân hàng TMCP A để trả lại phần đất cho vợ chồng ông K, bà Đ và vợ chồng ông C, bà X; phần đất còn lại của ông T, bà N kể cả nhà và công trình kiến trúc gắn liền với đất tiếp tục được ký kết để đảm bảo tiền vay của Ngân hàng là hoàn toàn hợp lý nên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm tuyên vợ chồng ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm ký kết lại hợp đồng thế chấp mới với Ngân hàng TMCP A chi nhánh Phú Yên ...là không cần thiết, vì phần tài sản còn lại được chia cho ông T, bà N đương nhiên là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà N với Ngân hàng nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T, bà N bị đình chỉ xét xử phúc thẩm và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan Ngân hàng TMCP A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 34, 147, 156, 161, 165 BLTTDS năm 2015; Các Điều 101, 166, 167, 203, Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 117, 122, 123, 131, 158, 164, 166, 323, 327 BLDS năm 2015, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BĐCN.275.080817 ngày 09/8/2017 giữa ông Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng TMCP A chi nhánh Phú Yên đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, diện tích 571m² tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 071951 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa cấp cho vợ chồng Nguyễn Tô T, bà Nguyễn Thị N do bị vô hiệu. Toàn bộ nhà và công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất 241,1m² mà vợ chồng ông T, bà N được giao (trong đó 150m² đất ở đô thị và 91,1m² đất hàng năm khác) thuộc phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; có giới cận; Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông Lưu Văn Đ1; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Ngọc Q; Bắc giáp đất chia cho vợ chồng ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị X là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông T, bà N tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh Phú Yên.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Tô T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng ông T, bà N đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0013027 ngày 09/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Ngân hàng TMCP A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng Ngân hàng TMCP A đã nộp tại biên lai thu tiền số 0013026 ngày 09/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

3. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm