TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 136/2023/DS-PT

Ngày: 31-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 443/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1951

1.2. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1953 *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông B: Anh Đặng Hồng T1, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023). *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số D, ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông T2: Nguyễn Thành T3, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Số D, ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023). *(Có mặt)*

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

3.1. Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952 (chết ngày 06/8/2022).

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

3.1.1. Đặng Văn B, sinh năm 1951.

3.1.2. Đặng Hồng G, sinh năm 1979. *(Vắng mặt)*

3.1.3. Đặng Hồng L, sinh năm 1983. *(Có mặt)*

3.2. Đặng Hồng G, sinh năm 1979.

3.3. Đặng Hồng L, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1957.

3.5. Đặng Thị Cẩm T4, sinh năm 1987. *(Vắng mặt)*

3.6. Đặng Văn T5, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà L1, anh T5: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1953; Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2023).

3.7. Trương Thị B1, sinh năm 1972. *(Có mặt)*

3.8. Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1991. *(Vắng mặt)*

3.9. Nguyễn Tuấn T7, sinh năm 1991. *(Vắng mặt)*

3.10. Nguyễn Thành T3, sinh năm 1994.

3.11. Nguyễn Quốc K, sinh năm 2005. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Bùi Minh T8, sinh năm 1946. *(Có mặt)*

3.13. Bùi Thị H, sinh năm 1983. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Nguyễn Thị B2, sinh năm 1952. *(Vắng mặt)*

3.15. Nguyễn Văn P, sinh năm 1960. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P1, chức vụ: Giám đốc. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh T2 là bị đơn; bà Trương Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Anh Phạm Minh T9 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn T, là nguyên đơn trình bày:* Năm 1995 (không nhớ ngày tháng), ông B, ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của cụ Đặng Thị C (mẹ ông T2) và ông Nguyễn Thanh T2 diện tích 11 công tầm 3m với giá 130 gia lúa/01 công, đã thanh toán bằng lúa cho cụ C và ông T2, việc chuyển nhượng và giao lúa không có làm giấy tờ, đất thì ông B, ông T canh tác từ năm 1995 đến nay. Đến tháng 11/2019, ông B, ông T phát hiện phần đất này, ông T2 đã thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T và hiện nay đang bị nợ xấu.

Nay, ông B, ông T yêu cầu ông T2 thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, ông T diện tích 13.722m^2, thuộc thửa 485, 489, cùng tờ bản đồ số 7, xã M.

Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T2. Vì không có việc thỏa thuận cầm cố đất.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh T2 thì tài sản trên đất, chi phí đầu tư trên đất ông B, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết, tự di dời.

- *Anh Nguyễn Văn T10 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T2, là bị đơn trình bày:* Nguồn gốc hai thửa đất số 485, 489, diện tích 13.722m^2, tờ bản đồ số 7, là của cụ Đặng Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, cụ C tặng cho hai thửa đất này ông T2 và ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2011 cụ C chết.

Trước đây, cụ C có cố hai thửa đất nêu trên cho ông B và ông T với giá 50.000.000 đồng, nhưng không biết mỗi người bao nhiêu tiền, thỏa thuận khi nào có tiền thì cụ C sẽ trả cho ông B, ông T, thì ông B, ông T trả đất lại cho cụ C, việc cố đất không có làm giấy tờ, cụ C sử dụng số tiền 50.000.000 đồng để điều trị bệnh. Khi cố là đất trồng lúa, việc ông B, ông T đào đất, trồng cây thì ông T2 không biết.

Hiện nay, thửa đất 485, 489 do ông B, ông T và chị H sử dụng, mỗi người sử dụng diện tích bao nhiêu, thửa đất nào thì ông T2 không xác định được.

Nay, ông Nguyễn Thanh T2 yêu cầu ông B, ông T và chị H trả đất lại cho ông T2 thửa 485, 489 diện tích khoảng 13.733m^2, ông T2 tự nguyện trả cho ông B, ông T 50.000.000 đồng tiền cố đất.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng N - Chi nhánh T, thì ông T2 đồng ý trả tiền, không đồng ý phát mãi tài sản để thi hành án, vì để đất lại gia đình ông T2 sinh sống.

- *Bà Trương Thị B1 trình bày:* Bà thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T2.

- *Ông Bùi Minh T8 trình bày:* Ông T8 có phần đất giáp với đất của cụ C là mẹ ông T2, do đất của ông T8 có hình "chữ L", sau khi ông B1, ông T mua đất của cụ C, khoảng năm 1996, 1997 thì ông B1, ông T thỏa thuận đổi đất với ông. Cụ thể: Ông giao cho ông B1, ông T một phần đất do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng để ông B1, ông T sử dụng và ông B1, ông T giao

cho ông một phần đất nhận chuyển nhượng của ông T2 để ông sử dụng (hai bên chưa có đo đạc), việc đổi đất không có làm giấy tờ. Nay ông đồng ý phần đất ông đang sử dụng (do ông T2 đứng tên) để cho ông T đứng tên giấy chứng nhận. Sau đó, ông T tách giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông. Ông sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1, ông T.

Ông đã được Thẩm phán giải thích quyền lợi, nghĩa vụ, hậu quả của việc hoán đổi đất và ông đã hiểu. Nhưng, ông T8 không yêu cầu ông B1, ông T tách quyền sử dụng đất cho ông (phần đất ông T2 đứng tên) trong vụ kiện này và cũng không có tranh chấp về việc hoán đổi đất trong vụ kiện này, để ông và ông B1, ông T tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Chị Bùi Thị H trình bày:* Chị là con của ông T8, chị có cùng ông T8 sử dụng một phần diện tích đất do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị sẽ thực hiện theo Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị B2, trình bày:* Bà là con của cụ Đặng Thị C, đất của cụ C chuyển nhượng hay cầm cố cho ai thì bà không biết. Bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì cho quyền lợi của bà đối với phần đất đang tranh chấp.

- *Ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ông là con của cụ Đặng Thị C, đất của cụ C chuyển nhượng hay cầm cố cho ai thì ông không biết. Ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì cho quyền lợi của ông đối với phần đất đang tranh chấp.

- *Ông Đặng Văn B, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ trình bày:* Khi bà Đ còn sống, thì có sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của cụ C và ông T2 và có đổi đất với ông T8. Nay, bà Đ đã chết, thì ông sẽ thực hiện theo Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

-. *Anh Đặng Hồng G, anh Đặng Hồng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ quan trình bày:* Các anh là con của ông B và bà Đ, các anh sẽ thực hiện theo Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị L1, chị Đặng Thị Cẩm T4, anh Đặng Văn T5 trình bày:* Bà L1 là vợ, chị T4, anh T5 là con ông T, sẽ thực hiện theo Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- *Anh Nguyễn Thanh T6, anh Nguyễn Tuấn T7, anh Nguyễn Thành T3, anh Nguyễn Quốc K, trình bày:* Anh Nguyễn Thanh T6, anh Nguyễn Tuấn T7, anh Nguyễn Thành T3, anh Nguyễn Quốc K cùng có ý kiến là việc tranh chấp đất giữa ông B, ông T và hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T với ông T2, bà B và tranh chấp đất giữa ông T2 với ông B, ông T thì do cha mẹ các anh toàn quyền quyết định, các anh không có yêu cầu gì cho quyền lợi của các anh. Do cha mẹ các anh toàn quyền quyết định.

- *Đại diện Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T trình bày:* Ngày 25/10/2018, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T, có cho hộ ông Nguyễn Thanh T2 vay vốn 250.000.000 đồng, do hộ ông T2 vi phạm nghĩa vụ nên phát sinh tranh chấp hợp đồng tín dụng và được Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười giải quyết theo Quyết định số 22/2020/QĐST-DS ngày 13/5/2020, nhưng hộ ông T2 chưa thi hành án.

Nay, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thu hồi nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 106/HĐTC ngày 17/3/2015 để thi hành án theo quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 95/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã quyết định:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T2.

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B.

Buộc ông Nguyễn Thanh T2 tách quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn B diện tích đo đạc thực tế 3.177,2m^2 trong phạm vi các mốc MA-MB-M6-M7-M3-M4-M5-MA, thuộc một phần thửa 485, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

[4] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T.

Buộc ông Nguyễn Thanh T2 tách quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T diện tích đo đạc thực tế 10.608,6m^2 (trong đó diện tích ông T đang sử dụng 3.319,7m^2, thuộc một phần thửa 485 trong phạm vi các mốc M3-M7-M8-M2-M3 và diện tích ông T7 đang sử dụng 7.288,9m^2, thuộc thửa 489, trong phạm vi các mốc M2-M8-M9-M1-M2) cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(*Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 04-2020 đo vẽ ngày 20/7/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Mảnh trích đo địa chính số 04-2020 đo vẽ ngày 20/9/2022 của Công ty TNHH D; Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười*).

[5] Trường hợp ông Nguyễn Thanh T2 không thực hiện việc tách quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn T theo quy định, thì ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn T có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp lệ phí, chi phí theo quy định (nếu có).

[6] Đề nghị Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T tiếp tục giữ, quản lý, bảo quản tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri số BC547047, số vào sổ: CH00794 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/10/2010 và có nghĩa vụ giao nộp khi có yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh T2, chị Trương Thị B1 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Thành T3 trình bày: Ông T2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, nếu không hủy án thì yêu cầu buộc ông B1 và ông T phải trả lại cho ông T2 hai thửa đất số 485 và 489 diện tích 13.733m^2

+ Ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn T trình bày: Ông B và ông T không thỏa thuận được với ông T2 và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Nguồn gốc đất là của cụ C, từ năm 1995 đất do ông B, ông T sử dụng đến nay, quá trình sử dụng từ đất ruộng thành đất trồng cây không ai tranh chấp. Cụ C đượccấp giấy chứng nhận đến năm 2010 làm hợp đồng tặng cho ông T2 và được cấp giấy chứng nhận năm 2011, năm 2018 ông T2 thế chấp vay tiền Ngân hàng 250.000.000đ. Cơ quan Thi hành án thi hành phần đất ông T2 thế chấp để trả nợ Ngân hàng, nên ông B ông T tranh chấp và đưa tiền ra trả nợ thay cho ông T2 xong.

Diện tích đất tranh chấp 13.722m^2, ông B sử dụng 3.177,2m^2, ông T sử dụng 3.319,7m^2, ông T7 sử dụng 7.288,9m^2. Theo ông B, oong T trình bày, vào năm 1995 cụ C, oong T2 chuyển nhượng 13 công tằm lớn giá 130 giạ lúa/công đã thanh toán và giao đất xong. Nay yêu cầu tách quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông B 53.799.000 đồng, ông T 10.608,6m^2

Ông T2, bà B cho rằng cụ C cầm cố đất cho ông B, ông T giá 50.000.000đ, khi cố là đất ruộng nhưng nay đã lên vườn trồng cây lúc lên vườn trồng cây thì bên ông T2 không biết. Nay yêu cầu trả lại đất, ông T2 bà B sẽ trả lại 50.000.000đ.

Nhân chứng Phạm Thị C1 trình bày: Thời điểm năm 1995bà Chi có chuyển nhượng đất gần đất tranh chấp giá 01 lượng vàng 24k/công tầm lớn. Trả lời của cơ quan chuyên môn: Gía lúa thời điểm năm 1995 giao động từ 1.400đ-1.900đ/kg, giá vàng 475.000đ-500.000đ/chỉ vàng 24k.

Căn cứ chứng cứ thu thập thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng , cụ thể như sau : Ông B, ông T sử dụng đất gần 30 năm, thay đổi hiện trạng đất, đổi đất với ông T7, nhà ông T2 gần đất tranh chấp nhưng bên ông T2 không có ý kiến gì. Lời khai nhân chứng là bà C1 xác nhận 1.300m^2 giá 01 lượng vàng 24k. ông B, ông T, bà C1 so với giá vàng, giá lúa do cơ quan chuyên môn cung cấp đủ cơ sở xác 50.000.000đ là giá chuyển nhượng. Do đó có đủ căn cứ là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

Nay ông T2 là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí, nên đề nghị sửa phần án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn T khởi kiện ông Nguyễn Thanh T2 tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông T2 kháng cáo trong thời hạn là hợp lệ. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất là của cụ Đặng Thị C diện tích 23.831m^2 (thửa 489 diện tích 7.307m^2, thửa 485 diện tích 6.415m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/1994. Ngày 29/9/2010, ông Nguyễn Thanh T2 nhận thừa kế quyền sử dụng đất hai thửa này và ông Nguyễn Thanh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2010, đất tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Đặng Văn B đang sử dụng diện tích 3.177,2m^2, thuộc một phần thửa đất số 485, trong phạm vi các mốc MA-MB-M6-M7-M3-M4-M5-MA; trong phạm vi các mốc M5-M3-M7, ông B cắm trụ đá rào lưới B40, lên liếp trồng cây ăn trái. Ông Đặng Văn T đang sử dụng diện tích 3.319,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 485, trong phạm vi các mốc M3-M7-M8-M2-M3; trong phạm vi các mốc M3-M7-M8-M2, ông T cắm trụ đá rào lưới B40, lên liếp trồng cây ăn trái, (trụ đá và lưới B40 hàng rào từ trụ M3 đến trụ M7 do ông B, ông T cùng sử dụng chung). Ông Bùi Minh T8 đang sử dụng diện tích 7.288,9m^2, thuộc thửa đất số 489, trong phạm vi các mốc M2-M8-M9-M1-M2; trong phạm vi các mốc M2-M8-M9-M1-M2, ông T8 sử dụng đất canh tác lúa.

Ông B và ông T trình bày, cụ C và ông T2 đã chuyển nhượng QSDĐ cho hai ông vào năm 1995 với giá là 130 giạ lúa/công, ông B và ông T đã nhận hai thửa đất sử dụng từ năm 1995 cho đến nay, đồng thời đã thanh toán xong cho cụ C và ông T2

Theo Văn bản ý kiến đề ngày 22/02/2021, ông T2 khai mẹ của ông là cụ C cố đất cho ông Đặng Văn T vào năm nào thì ông T2 không nhớ và tại biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2022 ông khai là cụ C cố đất với giá 50.000.000đ để có tiền điều trị bệnh. Tuy nhiên theo đơn phản tố đề ngày 24/02/2021, ông T2 trình bày giữa ông B, ông T, ông T2 hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và họ chiếm đất của ông để sử dụng, nên ông B và ông T phải trả lại đất thuộc các thửa 485, 489, diện tích khoảng 13.733m^2. Qua đó cho thấy, ông T2 cho rằng chỉ cố đất cho ông B, ông T

nhưng cũng thừa nhận không có chứng cứ chứng minh. Ông B và ông T thì xác định nhận chuyển nhượng QSDĐ nhưng cũng không có làm giấy tờ, trên thực tế thì đã nhận đất sử dụng từ năm 1995. Đối với việc ông T2 cho rằng ông B và ông T bao chiếm đất nhưng không đưa ra được nguyên nhân gì bao chiếm đất mà ông vẫn không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết trong thời gian dài từ năm 1995 cho đến nay trên 20 năm. Theo công văn của Phòng tài chính kế hoạch huyện T thì giá lúa thời điểm năm 1995 bình quân từ 1.600đ đến 1.700đ thì ông B, ông T đã thanh toán tương đương 50 triệu đồng. Theo lời khai của ông V xác nhận giá đất thời điểm lúc đó khoảng 01 lượng vàng 24k/công tầm 3m, nên cụ C đã nhận 50.000.000đ là tương ứng với giá chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương. Qua đó cho thấy số lượng lúa mà ông B và ông T đã trả cho cụ C là thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng chứ không phải cố đất. Như vậy bên chuyển nhượng đã tự nguyện giao đất nhưng chưa làm thủ tục theo quy định. Năm 2010, cụ C tặng cho thửa 485, 489 cho ông T2, sau khi được đứng tên giấy chứng nhận thì ông T2 cũng không tranh chấp. Hơn nửa việc cụ C chuyển nhượng đất cho ông B, ông T là ông T2 biết, vì nhà ông T2 cách phần đất tranh chấp khoảng 500m và ông T2 cư trú ổn định tại địa phương từ năm 1995 đến nay, nhưng trong quá trình sử dụng đất thì ông B, ông T thay đổi hiện trạng đất (lên liếp trồng cây), đầu tư trên đất, thì hộ ông T2 không ngăn cản hoặc tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ C và ông B, ông T là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của ông T2 yêu cầu ông B và ông T trả diện tích đất 13.733m^2 (100.000.000 đồng/1.000m^2) là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, bà B giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T2, bà Trương Thị B1 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí: Ông T2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 53.799.000 đồng và tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, nhưng là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên chấp nhận. Bà B1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129, Điều 322, 323, 500, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự; Điều 157, 228, Điều 244, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai 2013; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T2, bà Trương Thị B1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T2.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B.

Buộc ông Nguyễn Thanh T2 tách quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn B diện tích đo đạc thực tế 3.177,2m^2 trong phạm vi các mốc MA-MB-M6-M7-M3-M4-M5-MA, thuộc một phần thửa 485, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T.

Buộc ông Nguyễn Thanh T2 tách quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T diện tích đo đạc thực tế 10.608,6m^2 (trong đó diện tích ông T đang sử dụng 3.319,7m^2, thuộc một phần thửa 485 trong phạm vi các mốc M3-M7-M8-M2-M3 và diện tích ông T8 đang sử dụng 7.288,9m^2, thuộc thửa 489, trong phạm vi các mốc M2-M8-M9-M1-M2) cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(*Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 04-2020 đo vẽ ngày 20/7/2020 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Mảnh trích đo địa chính số 04-2020 đo vẽ ngày 20/9/2022 của Công ty TNHH D; Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười*).

Trường hợp ông Nguyễn Thanh T2 không thực hiện việc tách quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn T theo quy định, thì ông

Đặng Văn B và ông Đặng Văn T có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp lệ phí, chi phí theo quy định (nếu có).

Đề nghị Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T tiếp tục giữ, quản lý, bảo quản tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri số BC547047, số vào sổ: CH00794 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/10/2010 và có nghĩa vụ giao nộp khi có yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 7.920.000 đồng (Bảy triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) ông Đặng Văn T đã tạm ứng và chi xong.

Ông Nguyễn Thanh T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc ông Nguyễn Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đặng Văn T 7.920.000 đồng (Bảy triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Thanh T2 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T2 tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007848 ngày 13/6/2022, 13.606.000 đồng theo biên lai thu số 0007863 ngày 15/6/2022 và 300.000đ theo biên lai thu số 0008057 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười tỉnh Đồng Tháp.

Hoàn trả lại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007965 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Bà Trương Thị B1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0008058 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án 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, 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng