TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2019/DS-PT
Ngày 30 - 5 - 2019
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Phan Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1960. Cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 12 năm 2015 (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1961. Cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị H – Là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. Chị Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1993 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

5. Ông Võ Thanh T1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị T2 sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

7. Bà Nguyễn Thị L2 (tên gọi khác: Nguyễn Thị L3), sinh năm 1951. Cư trú tại: ấp L4, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 4 năm 2018 (vắng mặt).

8. Ông Trần Văn T4 (vắng mặt).

9. Bà Lý Thị H (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

10. Ông Huỳnh Văn L3, sinh năm 1974 (vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

12. Ngân hàng W.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông La Hoàng N1 - Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng W - Chi nhánh thị xã G. Theo giấy ủy quyền số 37/NHNoGR-UQ ngày 31 tháng 10 năm 2018 (vắng mặt).

13. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T6, Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền số 241/UBND ngày 20 tháng 4 năm 2018 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Thị D1 cho vợ chồng bà vào năm 1995, cùng năm 1995 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do ông C đứng tên. Năm 1997, vợ chồng bà thống nhất cùng bà D1 cho ông Nguyễn Văn N2 mượn diện tích đất 3.870m^2 gồm đất ở, đất vườn và đất trồng lúa tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Năm 2006, ông N2 chết, bà Nguyễn Ngọc L là vợ ông N2 sử dụng đất vườn và đất ở, còn đất trồng lúa thì bà L cho bà Nguyễn Thị M và ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị T5 thuê canh tác. Nay vợ chồng bà yêu cầu bà L phải di dời nhà để trả lại diện đất theo đo đạc thực tế là 3.553,2m^2.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc L trình bày: Nguồn gốc đất là của mẹ chồng là cụ Nguyễn Thị D1 cho vợ chồng bà vào năm 1985 và sử dụng đến nay. Đất có hai phần, phần đất ở, đất vườn tạp hiện nay bà đang quản lý, sử dụng, trên đất có căn nhà cây gỗ địa phương và một số cây ăn trái; còn phần đất trồng lúa bà đã cố cho bà Nguyễn Thị M với giá 18 chỉ vàng 24k, không thỏa thuận thời gian trả lại. Hiện nay bà M cho ông Trần Văn T4 và bà Lý Thị H thuê lại. Hàng năm bà có đóng thuế cho Nhà nước, nên bà không đồng ý trả lại đất cho ông C và bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C, chị nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Thanh L trình bày: Anh chị là con của bà Nguyễn Ngọc L, do diện tích đất tranh chấp của bà nội là cụ D1 cho cha mẹ anh chị nên không đồng ý trả đất cho ông C và bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Năm 2010, bà có nhận cố 02 công đất của bà Nguyễn Ngọc L với giá 18 chỉ vàng 24k, khi cố không làm giấy tờ và không thỏa thuận thời gian trả, khi nào bà L có vàng thì chuộc lại. Bà M canh tác được 02 năm sau đó cố đất lại cho vợ chồng ông T4 bà T2 với giá 18 chỉ vàng 24K. Ông T4 bà T2 không cố nữa và trả lại cho bà khoảng ba năm nay và bà làm một thời gian bà cho vợ chồng ông Trần Văn T4 và bà Lý Cẩm H thuê khoảng 01 năm nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Một phần đất tranh chấp hiện vợ chồng ông bà đang canh tác trồng lúa, do nhận cố lại của bà Nguyễn Thị M với giá 18 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%), khi cố không có làm giấy tờ. Hiện tại ông bà đã trả phần đất lại cho bà M vào năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Năm 1971, bà được mẹ là cụ Nguyễn Thị D1 cho đất ở và đất vườn, khi cho chỉ nói miệng. Sau đó bà cất nhà ở đến năm 1986, do có nơi ở ổn định nên bà đã giao trả đất lại cho cụ D1 và các em quản lý. Khoảng năm 1996 – 1997, em bà là ông Nguyễn Văn N2 cất nhà ở thì bà L chỉ tới lui không ở thường xuyên. Đến năm 2006, ông N2 chết, bà L về ở luôn đến nay. Đất tranh chấp do ông C đứng tên quyền sử dụng, bà L không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T4 và bà Lý Cẩm H trình bày: Vợ chồng ông bà có thuê của bà M 02 công đất ruộng mỗi công có giá thuê là 3.000.000 đồng/công/năm. Hiện tại vợ chồng ông đang quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L3 trình bày: Vào khoảng tháng 09 năm 2018 ông có thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng W, trong đó có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông còn 01 giấy chứng nhận ông mượn của vợ chồng ông C và bà T. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp vay vốn có liên quan đến đất tranh chấp này nên Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông trả số tiền 150.000.000 đồng và lãi phát sinh, ông đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim N (vợ ông L3) trình bày: Bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không thể lấy lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng W trình bày: Ông C và bà T đồng ý thế chấp Ngân hàng diện tích đất 21.600m^2 để đảm bảo nghĩa vụ cho ông L3, ông L3 là em ruột của bà T vay vốn với số tiền 560.000.000 đồng. Nay phần đất tranh chấp là 3.553,2m^2 thửa số 150 tờ bản đồ số 11 tọa lạc Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Việc tranh chấp ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu ông L3 và bà N trả cho Ngân hàng phần tiền liên quan đến tài sản đang tranh chấp là 150.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 30 tháng 10 năm 2018 là 945.205 đồng, tổng cộng 150.945.205 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là người đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C thửa số 150 tờ bản đồ 11 là đúng trình tự và thủ tục theo quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp. Tại thời điểm cấp do ông N và bà L không có đăng ký kê khai, không có ý kiến phản đối, vả lại giữa ông N (chồng bà L) có quan hệ thân thuộc với ông C nên việc cấp cho ông C là phù hợp tại thời điểm cấp.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 342, 343, 355, 471, 688, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 10, 49 của Luật đất đai năm 2003; Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T.

2. Buộc bà Nguyễn Ngọc L giao trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T đối với phần đất theo đo đạc là phần III và IV, cụ thể:

- Phần thứ III: Diện tích 428,1m^2 thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất thư (IV) cạnh dài: 16,50m.

+ Hướng Tây giáp phần đất thứ II cạnh dài: 14,20m.

+ Hướng Nam giáp phần đất thứ (II) và IV cạnh dài: 20,53m; 7,0m.

+ Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 27,75m

- Phần thứ IV: Diện tích 2.049m^2 thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 78,31m.

+ Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn C; phần đất thứ II; phần đất thứ III và đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 38,25m; 2,0m; 16,50m; 22,16m.

+ Hướng Nam giáp Nguyễn Văn C cạnh dài: 29,53m.

+ Hướng Bắc giáp đất Trần Văn Q; Trần Văn U cạnh dài: 21,68m

- Hai phần đất này hiện bà Nguyễn Ngọc L cho bà Nguyễn Thị M thuê (cố) và bà M cho lại ông Trần Văn T4 và bà Lý Thị H Thuê nên buộc bà M, ông T4, bà H cùng có trách nhiệm giao đất cho ông C và bà T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L giao trả phần đất theo đo đạc thực tế là phần I và II, cụ thể:

- Phần thứ I: Diện tích 81,0m^2 thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đường bêtông cạnh dài: 25,54m.

+ Hướng Tây giáp kênh ấp 13 cạnh dài: 26m.

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 2,7m.

+Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 3,6m

- Phần thứ II: Diện tích 995,10m^2 thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất thứ III và IV cạnh dài: 14,20m; 2,0m.

+ Hướng Tây giáp đường bêtông cạnh dài: 25,28m.

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 32,38m + 11,31m + 22,52m.

+ Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 29,46m + 4,24m + 11,35m

4. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị L có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

5. Hủy hợp đồng thuê (cầm cố) quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc L với bà Nguyễn Thị M, giữa bà Nguyễn Thị M với ông Trần Văn T4 và bà Lý Thị H.

6. Buộc bà Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị M 18 chỉ vàng 24K.

7. Khi giao đất, trong trường hợp giữa bà Nguyễn Thị M với vợ chồng ông Trần Văn T4 và bà Lý Thị H có phát sinh tiền thuê đất sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

8. Buộc ông Huỳnh Văn L3 và bà Nguyễn Kim N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng W số tiền vay 150.000.000đ và lãi suất tính đến ngày 30 tháng 10 năm 2018 là 945.205 đồng, tổng cộng 150.945.205 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

Trong Trường hợp ông Huỳnh Văn L3 và bà Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm phần đất diện tích 428,1m^2 (Phần III) và diện tích 2.049,0m^2 (Phần IV).

9. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng W với ông Huỳnh Văn L3 đối với diện tích 81,0m^2 (phần I) và diện tích 995,10m^2 (phần II).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về áp dụng Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, bị đơn bà Nguyễn Ngọc L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị T đòi bà diện đất theo đo đạc thực tế là 3.553,2m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Ngọc L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ D1 cho vợ chồng ông N, bà L vào năm 1985. Trước đó, năm 1971, cụ D1 cho bà L, sau đó bà L không sử dụng và giao trả lại cho cụ D1. Tại Sổ mục kê và Sổ địa chính năm 2008 bà L có đứng tên. Thực tế ông N, bà L quản lý, sử dụng từ năm 1985 liên tục đến nay. Ông C xác định cụ D1 cho năm 1995, nhưng thực tế ông C không có quản lý, sử dụng, ông C cũng không có

giấy tờ chứng minh cụ D1 cho phần đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà Nguyễn Ngọc L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt. Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Phần đất tranh chấp theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 05 năm 2016 có tổng diện tích 3.553,2m^2 có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Phần thứ I: Diện tích 81m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông cạnh dài: 25,54m.

- Hướng Tây giáp kênh ấp 13 cạnh dài: 26m.

- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 2,7m.

- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 3,6m

Hiện trạng: Đất biền cặp bờ kênh, do bà Nguyễn Ngọc L đang quản lý sử dụng. Trên đất có 02 cây dừa trồng khoảng 05 năm và 18 cây chuối.

Phần thứ II: Diện tích 995,1m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất thứ III và IV cạnh dài: 14,20m; 2,0m.

- Hướng Tây giáp đường bêtông cạnh dài: 25,28m.

- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 32,38m + 11,31m + 22,52m.

- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 29,46m + 4,24m + 11,35m

Hiện trạng: Đất thổ cư và vườn tạp, do bà Nguyễn Ngọc L đang quản lý sử dụng. Trên đất có 01 căn nhà ở, 02 chuồng heo, 06 cây dừa, 01 cây tràm núi, 26 cây bình bát, 01 cây quao, 03 cây mít khoảng 03 năm tuổi, 01 cây bàng, 02 cây vú sửa trồng khoảng 10 năm, 05 cây xoài trồng 03 năm,03 cây me, 02 bụi lục bình, 01 bụi trúc.

Phần thứ III: Diện tích 428,1m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất thư (IV) cạnh dài: 16,50m.

- Hướng Tây giáp phần đất thứ II cạnh dài: 14,20m.

- Hướng Nam giáp phần đất thứ (II) và IV cạnh dài: 20,53m; 7,0m.

- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 27,75m

Hiện trạng: Loại đất trồng lúa, bà L cố cho bà M và bà M cho vợ chồng ông T4 và bà H thuê.

Phần thứ IV: Diện tích 2.049m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 78,31m.

- Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn C; phần đất thứ II; phần đất thứ III và đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 38,25m; 2,0m; 16,50m; 22,16m.

- Hướng Nam giáp Nguyễn Văn C cạnh dài: 29,53m.

- Hướng Bắc giáp đất Trần Văn Q; Trần Văn U cạnh dài: 21,68m

Hiện trạng: Loại đất trồng lúa, bà L cố cho bà M và bà M cho vợ chồng ông T4 và bà H thuê.

[4] Nguyên đơn ông C, bà T xác định: Phần đất tranh chấp là của mẹ là cụ Nguyễn Thị D1 tặng cho vợ chồng ông, bà vào năm 1995 và cùng năm 1995 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1996 -1997, cụ D cho vợ chồng ông N2, bà L mượn ở diện tích 3.870m^2 gồm đất ở, đất vườn và đất trồng lúa. Nay bà T yêu cầu bà L di dời nhà trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.553,2m^2. Bị đơn bà L xác định phần đất tranh chấp do cụ Nguyễn Thị D1 là mẹ chồng của bà cho vợ chồng bà vào năm 1985 và vợ chồng bà sử dụng ổn định đến nay. Phần đất tranh chấp có hai phần, phần đất vườn tạp bà đang quản

lý, sử dụng, trên đất có căn nhà cây gỗ địa phương và cây ăn trái và phần đất trồng lúa bà đã cố cho bà Nguyễn Thị M giá 18 chỉ vàng 24k, không thỏa thuận thời gian trả, hiện bà M đã cho ông Trần Văn T4 và bà Lý Thị H thuê lại.

[5] Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp cả nguyên đơn ông C, bà T và bị đơn bà L đều xác định là của cụ Nguyễn Thị D1 cho vợ chồng các ông, bà. Ông C, bà T xác định cụ D1 cho vào năm 1995, còn bà L xác định cụ D1 cho vào năm 1985. Cả ông C, bà T và bà L đều xác định cụ D1 tuyên bố cho bằng miệng, không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[6] Quá trình kê khai, đăng ký và sử dụng đất của nguyên đơn: Phần đất tranh chấp ông C được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0490426 ngày 17/10/1995, thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp ông C, bà T không trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi được cấp đến nay. Tại Biên bản khảo sát thực tế phần đất tranh chấp giữa ông C, bà Tiến với bà L ngày 11/5/2016 (bút lục 329) thể hiện phía Đông và phía Nam phần đất tranh chấp giáp đất của ông C, bà T đang quản lý, sử dụng. Ông C, bà T cho rằng đất do mẹ là cụ D1 cho, nhưng thực tế ông, bà không có quản lý, sử dụng; trong khi đó phần đất tiếp giáp liền kề với phần đất tranh chấp ở hướng Đông và hướng Nam do ông C, bà T quản lý, sử dụng. Ngoài ra, tại hồ sơ kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C không có đo đạc thực tế, cấp theo lời khai của ông C và tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 29) không ghi nguồn gốc đất. Ông C, bà T xác định đất có nguồn gốc của cụ D1, nhưng khi kê khai đăng ký không ghi nguồn gốc đất do cụ D1 tặng cho và cụ D1 cũng không có văn bản xác nhận cho ông C đứng tên quyền sử dụng đất. Lời khai của các con cụ D1 như: Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị B1 tuy xác định người gốc đất tranh chấp là của cụ D1 cho ông C, nhưng những người này cũng chỉ trình bày bằng lời nói, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, lời trình bày của ông C, bà T và các con cụ D1 không phù hợp với thực tế sử dụng đất, mà có căn cứ xác định ông N2, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp đến nay.

[7] Quá trình kê khai, đăng ký và sử dụng đất của bị đơn: Ông N2, bà L thực tế không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế, phần đất tranh chấp do ông N2, bà L quản lý, sử dụng. Bà L xác định, bà được mẹ là cụ D1 cho phần đất này từ năm 1985, bà cất nhà trên phần đất trống, trồng cây ăn trái xung quanh, nhiều loại cây đã lâu năm đang cho trái, còn phần đất vườn phía sau nhà, bà ban ra làm ruộng từ năm 1988 đến nay. Xét thấy, lời trình bày của bà L phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và các con của cụ D1 về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp do ông N2, bà L quản lý, sử dụng và phù hợp với lời trình bày của ông Trương Văn C1 là chồng bà Nguyễn Thị L (bút lục 08) ông C1 xác định khoảng năm 1991 chồng bà L cất nhà ở trên phần đất tranh chấp hiện nay. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp vợ chồng ông N2, bà L quản lý sử dụng trước khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995. Việc Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng đối tượng, không đúng quy định của pháp luật. Mặt

khác, khi còn sống cụ D1 biết vợ chồng ông C, bà L quản lý, sử dụng phần đất cất nhà ở, trồng cây ăn trái và ban đất vườn phía sau nhà để làm ruộng, nhưng cụ D1 không có ý kiến gì, nên có căn cứ xác định cụ D1 đã tặng cho phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông N2, bà L. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T; buộc bà L giao trả phần đất thứ III và IV với diện tích 2.477,1m^2 cho ông C, bà T là không có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm cần chấp nhận kháng cáo của bà L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[8] Như nhận định nêu trên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vào ngày 17/10/1995, thì trên đất vợ chồng ông N2, bà L đã cất nhà ở, trồng cây ăn trái và làm ruộng. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C không thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp từ đâu ông C có được, và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là cấp đại trà, không đo đạc thực tế, không ghi nguồn gốc đất là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0490426 ngày 17/10/1995, diện tích 3.553,2m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[9]. Trong phần đất tranh chấp có diện tích 2.477,1m^2 bà L đã cầm cố cho bà M với giá 18 chỉ vàng 24k và bà M cho vợ chồng ông T4, bà H thuê lại. Do phần đất được xác định là của bà L, và các bên bà L, bà M, ông T4, bà H không có yêu cầu xem xét các giao dịch cầm cố, cho thuê, nên các bên tiếp tục thực hiện giao dịch cầm cố, cho thuê, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Do đó, có căn cứ sửa một phần bản án sơ thẩm phần giao dịch cầm cố, cho thuê đất giữa các đương sự nêu trên.

[10]. Đối với Ngân hàng yêu cầu ông L3 thanh toán số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi phát sinh, ông L3 đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L3 và bà N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng W số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2018 là 945.205 đồng, tổng cộng 150.9450.205 đồng là có căn cứ. Đối với tài sản thế chấp, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đứng tên, nhưng tại thời điểm thế chấp đất đang tranh chấp và do bà L đang quản lý,sử dụng nên việc ông L3 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C cho Ngân hàng là không phù hợp. Do không chấp nhận cầu khởi kiện của ông C và bà T đối với các phần đất tranh chấp và hủy giấy chứng nhân quyền sử dụng đất số 0490426 ngày 17/10/1995, diện tích 3.553,2m^2 tại thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Nên có căn cứ hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông L3 với Ngân hàng W đối với diện tích 3.553,2m^2 thuộc thửa 150 tờ bản đồ số 11 do ông C đứng tên.

[11] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L; không có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; sửa Bản án dân

sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[12] Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông C, bà T phải chịu 2.200.000 đồng; ông C, bà T đã nộp 2.200.000 đồng và đã chi phí hết.

[13] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông C và bà T đã nộp tạm ứng án phí 3.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004437 ngày 12/8/2014; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010655 ngày 10 tháng 11 năm 2017 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010656 ngày 10/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G nên được chuyển thu án phí 300.000 đồng. Ông C, bà T được hoàn lại 3.700.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí dân sơ thẩm.

Ông L3 và bà N phải chịu án phí 5% của tổng số tiền 150.945.205 đồng phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng là 7.547.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và không liên quan đến kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; căn cứ các Điều 342, 343, 355, 471, 688, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ các Điều 10, 49 của Luật đất đai năm 2003; căn cứ Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; căn cứ các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L trả lại diện tích đất qua đo đạt thực tế là 3.553,2m^2, gồm:

Phần thứ I: Diện tích 81m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đường bêtông cạnh dài: 25,54m.

- Hướng Tây giáp kênh ấp 13 cạnh dài: 26m.

- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 2,7m.

- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 3,6m

Phần thứ II: Diện tích 995,1m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất thứ III và IV cạnh dài: 14,20m; 2,0m.

- Hướng Tây giáp đường bêtông cạnh dài: 25,28m.

- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 32,38m + 11,31m + 22,52m.

- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 29,46m + 4,24m + 11,35m

Phần thứ III: Diện tích 428,1m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất thư (IV) cạnh dài: 16,50m.

- Hướng Tây giáp phần đất thứ II cạnh dài: 14,20m.

- Hướng Nam giáp phần đất thứ (II) và IV cạnh dài: 20,53m; 7,0m.

Phần thứ IV: Diện tích 2.049m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất Nguyễn Văn C cạnh dài: 78,31m.

- Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn C; phần đất thứ II; phần đất thứ III và đất Nguyễn Thị T5 cạnh dài: 38,25m; 2,0m; 16,50m; 22,16m.

- Hướng Nam giáp Nguyễn Văn C cạnh dài: 29,53m.

- Hướng Bắc giáp đất Trần Văn Q; Trần Văn U cạnh dài: 21,68m

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0490426 ngày 17/10/1995, diện tích 3.553,2m^2 thuộc thửa số 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, đất tọa lạc tại Khóm Z, phường L1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Buộc ông Huỳnh Văn L3 và bà Nguyễn Kim N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng W số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2018 là 945.205 đồng, tổng cộng là 150.945.205 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

4. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn L3 với Ngân hàng W đối với diện tích 3.553,6m^2 thuộc thửa 150 tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 2.200.000 đồng, Ông C và bà T phải nộp, ông C và bà T đã nộp tạm ứng số tiền 2.200.000 đồng và đã chi hết.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ông C và bà T đã nộp tạm ứng án phí 3.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004437 ngày 12/8/2014, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010655 ngày 10 tháng 11 năm 2017 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010656 ngày 10/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, được chuyển thu án phí 300.000 đồng. Ông C, bà T được hoàn lại số tiền 3.700.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông L và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 7.547.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu, bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012635 ngày 11/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh được hoàn lại đủ.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thị xã G
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Đã ký