

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 20/2022/DS-PT
Ngày 17 tháng 01 năm 2022
Tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng 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 Lê Hồng Nước
- **Các Thẩm phán:** Ông Lê Thành Tôn
Ông Nguyễn Chí Dũng
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - T ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh:** Ông Phan Trung Q- Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 87/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 393/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** QĐTP TTĐT

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh Song – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 12-14 HV, P2, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông TVP– Chức vụ: Phó trưởng Phòng Kế hoạch – Tổng hợp QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Nguyễn N S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 11, đường THĐ, khóm 2, thị trấn SR, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà S là anh Trương Q T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 11, đường THĐ, khóm 2, thị trấn SR, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Tấn Q, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp CM, xã TB, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

3. Lê Thị L, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp CM, xã TB, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. PCCS3;

Địa chỉ: Số 47, đường LHP, Khóm 2, phường AT, thị xã HN, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Văn Y , sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 29, Thoại Ngọc Hầu, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Minh D, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp Bắc Trang 2, xã TÂ Công Chí, huyện TÂ Hồng, Đồng Tháp.

4. Nguyễn Thị L, sinh năm 1971 (em bà LuY);

5. Lê Thị Minh T, sinh năm 1983 (vợ anh Q);

Cùng địa chỉ: ấp Chòi Mòi, xã Thông Bình, huyện TÂ Hồng, Đồng Tháp.

6. Trương Q D, sinh năm 1981 (con bà S);

7. Lâm Thị Út V, sinh năm 1986 (vợ anh D);

8. Trương Q H, sinh năm 1983 (con bà S);

Đại diện theo ủy quyền của anh Trương Q H là anh Trương Q T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 11, đường THĐ, khóm 2, thị trấn SR, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

9. Trương Q T, sinh năm 1985 (con bà S);

Cùng địa chỉ: Số 11, đường THĐ, khóm 2, thị trấn SR, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

10. D Văn S, sinh năm 1964;
11. Nguyễn Thị T, sinh năm 1964;
- Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
12. Trương Văn Đ, sinh năm 1954;
- Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
13. Lê Thị Y, sinh năm 1964;
- Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Sa Rài, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
14. Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 2002;
15. Nguyễn Hoàng Â, sinh năm 2012;
- Đại diện theo pháp luật là Nguyễn Tấn Q (cha) và Nguyễn Thị Minh T (mẹ);
- Cùng địa chỉ: Ấp Chòi Mòi, xã Thông Bình, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
16. Ủy ban nhân dân huyện TÂ Hồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn Siêng, chức vụ: Chủ tịch;
- Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Sa Rài, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
17. Lê Thanh S, sinh năm 1975;
18. Nguyễn Thị V, sinh năm 1978;
- Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
19. Nguyễn Quang H, sinh năm 1947 (chồng bà LuY đã chết):
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:
- 19.1. Nguyễn Sơn C, sinh năm 1976;
- Địa chỉ: Ấp CM, xã TB, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.
- 19.2. Nguyễn Đồng T, sinh năm 1978;
- Địa chỉ: Ấp 1, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
- 19.3. Nguyễn Sơn K, sinh năm 1974;
- Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Sa Rài, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.
- 19.4. Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1981;
- 19.5. Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1972;
- 19.6. Lê Thị L, sinh năm 1953;

19.7. Nguyễn Tấn Q, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Ấp CM, xã TB, huyện TH, Đồng Tháp.

20. Ủy ban nhÃ dÃ thị trấn Sa Rài, huyện TÃ Hồng, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Phi, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Sa Rài, huyện TÃ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Anh P, anh T, anh Q, anh S có mặt tại phiên tòa; chị T, anh S, anh P có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp trình bày:

Vào ngày 10-8-2010 QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp có cho D nghiệp tư nhÃ An Vương vay vốn để đầu tư dự án Trạm bơm Cả Mũi - Mương Năm Liên - Mương Chín Kheo theo hợp đồng tín dụng số 03/2010/HĐTD-QĐTPT ngày 10-8-2010, phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/2010/PLHĐTD ngày 05-10-2010 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.02/2012/PLHĐTD- QĐTPT ngày 23-11-2012 với số tiền vay gốc là 2.000.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho hợp đồng vay vốn thì ông Nguyễn Minh D có thể chấp quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn N S theo hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Tấn Q theo hợp đồng thế chấp số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 và Lê Thị L theo hợp đồng thế chấp số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010.

Do ông D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên vào năm 2016 QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp T hành khởi kiện yêu cầu ông D trả nợ và đã được Tòa án nhÃ dÃ huyện TÃ Hồng và Tòa án nhÃ dÃ tỉnh Đồng Tháp xét xử bằng bản án số 08/2019/KDTM-PT ngày 23-8-2019 buộc ông D pH có nghĩa vụ trả nợ cho QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp với tổng số tiền là 2.996.426.600đồng nH không yêu cầu xử lý các hợp đồng thế chấp, đến khi thi hành bản án thì ông D không có tài sản để thi hành.

Nên nay QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp khởi kiện yêu cầu Tòa án nhÃ dÃ huyện TÃ Hồng xử lý các hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho ông D.

Lúc thẩm định để cho vay thì QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp không đi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp chỉ thẩm định trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của bên thế chấp cung cấp. Nên nay qua thẩm định thực tế có một số thửa đất bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp thống nhất xử lý các phần đất theo đo đạc thực tế.

Đối với các thửa đất bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp không yêu cầu Ủy ban huyện là nơi cấp đất pH bồi Tòng thiệt hại.

Đối với vấn đề nhằm thửa QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp cũng không yêu cầu điều chỉnh trong vụ án này.

Đối với tiền xem xét thẩm định tại chỗ QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp đã thanh toán xong với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nên thống nhất chịu không tranh chấp, nên không yêu cầu xử lý.

Đối với số tiền giám định mà QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp yêu cầu đã thanh toán xong thống nhất chịu, không tranh chấp nên không yêu cầu xử lý.

Trong trường hợp nếu hợp đồng thế chấp bị hủy hoặc công nhận một phần thì QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp không yêu cầu bồi Tòng thiệt hại trong vụ án này, sẽ yêu cầu trong vụ kiện khác.

- Anh Nguyễn Tấn Q trình bày:

Vào ngày 13-8-2010 ba của anh Q là ông Nguyễn Văn H có cho ông D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ anh Q, hộ bà LuY với thời hạn là 05 năm, để ông D vay tiền của QĐT và ông D pH có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền vay cho QĐT, nay ông D không trả nợ vay cho QĐT thì QĐT yêu cầu ông D trả. Đối với 02 hợp đồng thế chấp của hộ anh Q và của mẹ anh Q là bà LuY mà QĐT yêu cầu xử lý thì anh Q không thống nhất vì hai phần đất này có nguồn gốc của ông bà để lại cho ba anh Q, nên ba anh Q mới nhờ ông Đực là bác đứng tên dùm sau đó ông Đực mới chuyển nhượng lại cho anh Q đứng tên, nên đất là cấp cho hộ gia đình anh Q gồm ba mẹ của anh Q là H, LuY, anh Q và bà L, mặc dù bà L là em ruột của mẹ anh Q nH được cha mẹ anh Q nhận nuôi từ nhỏ nên xem như con trong gia đình và cùng chung hộ khẩu với gia đình anh Q và tại thời điểm khi ký hợp đồng thế chấp bà L không hề hay biết và không có ký tên trong hợp đồng thế chấp nên việc thế chấp này không được sự đồng ý của bà L nên hai hợp đồng thế chấp này không có giá trị pháp lý. Nay anh yêu cầu hủy 02 hợp đồng thế chấp.

Đối với diện tích đất của anh Q so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu diện tích, anh Q không yêu cầu Ủy ban huyện pH bồi Tòng trong vụ án này.

Đối với tiền chi phí giám định anh Q đã nộp để yêu cầu giám định trong vụ án này, anh Q đã thanh toán xong nên anh Q thống nhất chịu, không tranh chấp trong vụ án này, nên không yêu cầu xử lý.

Trong trường hợp nếu hợp đồng thế chấp được công nhận lấy tài sản của hộ anh Q phát mãi trả nợ cho ông D thì anh Q cũng không yêu cầu ông D trả lại giá trị cho anh Q trong vụ án này, nếu sau này anh Q cần thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện dÃ sự khác.

- Bà Lê Thị L trình bày:

Thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của anh Q là yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp vì phần đất cấp cho hộ gia đình bà LuY trong đó có phần đất của bà L là em của bà LuY, NH bà L không ký tên trong hợp đồng thế chấp nên hợp đồng thế chấp vi phạm, bà LuY yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

Đối với tiền chi phí giám định bà LuY đã nộp để yêu cầu giám định trong vụ án này bà LuY đã thanh toán xong nên bà LuY thống nhất chịu, không tranh chấp trong vụ án này, nên không yêu cầu xem xét.

Trong trường hợp nếu hợp đồng thế chấp được công nhận lấy tài sản của hộ bà LuY phát mãi trả nợ cho ông D thì bà LuY cũng không yêu cầu ông D trả lại giá trị cho bà LuY, nếu sau này bà LuY cần thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện dÃ sự khác.

- Anh Trương Q T đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn N S và anh Trương Q H trình bày:

Nguồn gốc đất mà bà Nguyễn N S ký hợp đồng thế chấp là có nguồn gốc của ông bà nội anh T cho lại cha anh T là ông Trương Văn Hoàng sau đó ông Hoàng chết gia đình anh T chưa chia thừa kế mà để cho mẹ anh T là bà Nguyễn N S đại diện đứng tên thay cho hộ gia đình anh T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vào năm 2010 ông D có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình anh T để đi vay tiền không nói là đi thế chấp cho QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp, trong lúc mượn giấy ông D có đưa cho anh T tờ giấy trắng để ký tên NH không nói đó là giấy ủy quyền thế chấp tài sản, phần đất hiện nay ông D thế chấp cho QĐT là của hộ gia đình trong đó có phần của 03 người con là D, T, H nên một mình bà S tự ý ký hợp đồng thế chấp cho ông D mượn thế chấp mà không được sự đồng ý của các con nên hợp đồng thế chấp không đúng quy định nên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

Vào ngày 31-5-2010 anh cùng với mẹ anh là bà S, anh D có chuyển nhượng cho ông Sỉn, bà T diện tích 5,5 công tầm cắt với giá là 32.000.000 đồng/01 công tầm cắt, với tổng số tiền là 176.000.000 đồng, ông Sỉn bà T đưa

trước 153.000.000 đồng, nH do phần đất đang thế chấp nên không chuyển nhượng được và do phần đất này có phần đất của anh H nH nay anh H không thống nhất chuyển quyền nên nay anh T thống nhất trả lại giá trị đất chuyển nhượng theo thời điểm hiện nay theo các bên đã thỏa thuận giá, yêu cầu ông Sìn, bà T trả lại đất theo diện tích đo đạc thực tế là 7.539m² thuộc thửa 2271, 2272, 2274, tọa lạc tại Ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp nếu hợp đồng thế chấp được công nhận lấy tài sản của hộ gia đình anh T đi phát mãi trả nợ cho ông D thì anh T cũng không yêu cầu ông D trả lại giá trị cho anh T trong vụ án này, nếu sau này anh T cần thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện dÃ sự khác.

Đối với vấn đề nhằm thừa đất trong vụ án này anh T không có yêu cầu sau này sẽ tự điều chỉnh lại sau.

Đối với chi phí giám định mà anh H yêu cầu giám định trong vụ án này bà S đã thanh toán xong nên thống nhất chịu, không tranh chấp nên không yêu cầu xem xét.

- Bà Nguyễn Thị T và D Văn S trình bày:

Vào ngày 31-5-2010 ông bà có nhận chuyển nhượng của bà S, D, T diện tích đất 5,5 công tầm cắt (tương đương 7.128m²) đất tọa lạc tại ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng với giá là 32.000.000 đồng/01 công tầm cắt, tổng cộng số tiền là 176.000.000 đồng, ông Sìn bà T đã giao 153.000.000đồng, số tiền còn lại 23.000.000đồng khi nào chuyển quyền xong sẽ trả đủ nH từ đó đến nay vẫn chưa chuyển quyền. Vậy nay yêu cầu hộ bà S pH chuyển quyền sử dụng đất trên diện tích tương đương với số tiền đã nhận của ông bà là 153.000.000 đồng.

Còn vấn đề nhằm thừa đất 3517, 3518 với thửa đất của ông S, bà T 3577, 3578 ông S, bà T không có yêu cầu khi nào cần ông S, bà T sẽ tự liên hệ đến Ủy ban điều chỉnh thửa đất cho đúng với thực tế.

- Anh Trương Q D trình bày:

Phần đất có nguồn gốc của ông bà để lại cho ba anh D, sau đó ba anh D chết để lại hộ gia đình anh D, nH hộ gia đình anh D để cho mẹ anh D là bà S đứng tên thay, việc thế chấp này anh D không biết nên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

- Anh Lê Thanh S, chị Nguyễn Thị V trình bày:

Vào ngày 20-4-2020 vợ chồng anh S, chị V có thuê của hộ gia đình bà S diện tích đất 15 công tầm cắt gồm các thửa đất 3577, 3578, 3579, 3580, 3581,

3582, 3591, 3592, 3593, 3594, 3590, 3598 với số tiền là 01 năm 45.000.000 đồng thời hạn là 01 năm nH hiện nay chỉ còn một vụ hè thu năm 2021 nữa là mãn hợp đồng. NH trong vụ án này anh S, chị V không yêu cầu giải quyết tiền thuê đất trong vụ án này. Thống nhất trả lại diện tích đất thuê như trên.

- Ông Trương Văn Đ trình bày:

Ông Đ có thuê phần đất tranh chấp giữa hộ gia đình bà S với QĐT diện tích là 05 công tằm cắt gồm các thửa 3566, 3567, 3568, 3575, 3576 với số tiền 01 công tằm cắt là 1.000.000 đồng/01 vụ, thời hạn là 03 vụ, đến vụ hè thu năm 2021 là mãn hợp đồng, nên hiện nay chỉ còn một vụ nữa là mãn hợp đồng. Nên ông Đ không yêu cầu giải quyết trả lại tiền thuê đất trong vụ án này. Thống nhất trả lại diện tích đất thuê.

- Bà Lê Thị Y trình bày:

Đôi việc nhằm thửa đất của bà 3590 với 3596 của bà S thì trong vụ án này bà Y không yêu cầu, sau này bà Y cần sẽ tự liên hệ đến Ủy ban điều chỉnh sau.

- PCCS3 và ông Nguyễn Văn Yên:

Các hợp đồng thế chấp QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp yêu cầu xử lý được công chứng đúng quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Đối với phần đất mà QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp yêu cầu xử lý của hộ ông Q và hộ bà LuY là có phần của bà L vì bà L là em ruột của bà LuY NH từ nhỏ khoảng 6-7 tuổi bà L về sống chung với ông H, bà LuY và nhập hộ khẩu đến năm 2017 bà L mới tách hộ ra ở riêng, nên bà L là người chung hộ với ông Q, bà LuY nên việc thế chấp này không có sự đồng ý của bà L là không đúng, bà L yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

- Bà Lâm Thị Út V trình bày: Thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của anh D.

- Chị Lê Thị Minh T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của anh Q.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H là Nguyễn Sơn C, Nguyễn Đồng T, Nguyễn Sơn K, Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Thị Diễm T: Thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của Nguyễn Tấn Q, không bổ sung gì thêm.

Tại quyết định bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhA dA huyện TÂ Hồng đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp về việc yêu cầu công nhận đối với các hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ bà Nguyễn N S và hợp đồng thế chấp số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ ông Nguyễn Tấn Q, hợp đồng thế chấp số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của Lê Thị L:

+ Công nhận hợp đồng thế chấp số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ ông Nguyễn Tấn Q đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.705m² thuộc thửa 417, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp 1, xã TÂN THÀNH B, huyện TÂN HỒNG, tỉnh Đồng Tháp.

(Có biên bản thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

+ Công nhận hợp đồng thế chấp số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của Lê Thị L diện tích đất 11.137m², thửa 998, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Ấp CHIẾN T, xã TÂN THÀNH A, huyện TÂN HỒNG, tỉnh Đồng Tháp.

(Có biên bản thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

+ Công nhận ½ hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ bà Nguyễn N S có diện tích theo đo đạc thực tế là 16.036,5m²/32.073m² (gồm các thửa 3576, 3568, 3575, 3567, 3566, 3577 (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3517), 3578 (trên giấy chứng nhận là 3518), 3581, 3580, 3591, 3579, 3593, 3582, 3590 (trên giấy chứng nhận là thửa 3596), 3598, 2272, 2271), tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp 2, xã TÂN THÀNH B, huyện TÂN HỒNG, tỉnh Đồng Tháp.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và ông D VĂN S về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn N S chuyển quyền sử dụng đất diện tích 6.196,5m²:

+ Hủy giấy S nhượng đất ngày 31-5-2010 giữa bên S là D VĂN S với bên nhượng Nguyễn N S, Trương Văn Danh, Trương Văn T.

+ Ông D VĂN S và bà Nguyễn Thị T pH có nghĩa vụ liên đới trả lại cho hộ bà Nguyễn N S phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.539m² thuộc thửa 2271, 2272, 2274, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Ấp 2, xã TÂN THÀNH B, huyện TÂN HỒNG, tỉnh Đồng Tháp.

Gồm các mốc từ M1 qua M2 đến M3; Từ M3 qua M4, M5 đến M6, từ M6 qua M7 đến M8, từ M8 qua M9 về M1.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo)

+ Bà Nguyễn N S, anh Trương Q D, anh Trương Q T pH có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng đất là 309.825.000 đồng (Ba trăm lẻ chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn Đ về việc trả lại cho hộ bà Nguyễn N S diện tích đất thuê gồm các thửa 3566 diện tích 530m², thửa 3567 diện tích 1270m², thửa 3568 diện tích 1687m², thửa 3575 diện tích 808m², thửa 3576 diện tích 4.156m² tờ bản số 03, tọa lạc ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp. (Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị V về việc thống nhất trả lại cho hộ bà Nguyễn N S diện tích đất thuê gồm các thửa 3577 diện tích 753m², 3578 diện tích 1150m², thửa 3579 diện tích 1598m², thửa 3580 diện tích 1776m², thửa 3581 diện tích 1015, thửa 3582 diện tích 1630m², thửa 3591 diện tích 2315m², thửa 3592 diện tích 2591m², thửa 3593 diện tích 1377m², thửa 3594 diện tích 810m², thửa 3590 (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 3596) diện tích 2989m², thửa 3598 diện tích 1400m², tờ bản số 03. Tọa lạc ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp. (Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Về chi phí thẩm định: QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp thống nhất tự nguyện chịu và đã thanh toán xong nên không đặt vấn đề xử lý.

- Về chi phí giám định: Các đương sự có yêu cầu giám định trong vụ án này thống nhất tự nguyện chịu và đã thanh toán xong nên không tranh chấp nên không đặt vấn đề xử lý.

- Về án phí dÂ sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tấn Q pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dÂ sự sơ thẩm.

- QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dÂ sự sơ thẩm nH được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 03680 ngày 02-6-2017 của Chi cục thi hành án dÂ sự huyện TÂ Hồng thì QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp đã nộp đủ tiền án phí.

- Ông Trương Q T, ông Trương Q D pH liên đới chịu 10.327.500 đồng tiền án phí dÂ sự sơ thẩm.

- Ông D Văn S, bà Nguyễn Thị T pH liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dÂ sự sơ thẩm nH được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002146 ngày 12-11-2018 của Chi cục thi hành án dÂ sự huyện TÂ Hồng thì ông S, bà T đã nộp đủ tiền án phí.

- Bà Nguyễn N S, bà Lê Thị L được miễn nộp tiền án phí dA sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi theo quy định.

- PCCS3, Ủy ban huyện TÂ Hồng, Ủy ban thị trấn Sa Rài, ông Nguyễn Văn Yên, ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị L, chị Lê Thị Minh T, anh Trương Q H, ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị V, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Y, anh Nguyễn Sơn C, anh Nguyễn Đồng T, anh Nguyễn Sơn K, chị Nguyễn Thị Thùy D, chị Nguyễn Thị Diễm T không pH chịu tiền án phí dA sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 07/4/2021 QĐT phát triển Đồng Tháp kháng cáo sửa một phần nội dung Bản án dA sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhA dA huyện TÂ Hồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 của hộ bà Nguyễn N S.

- Ngày 08/4/2021 bà Nguyễn N S, ông Trương Q H và ông Trương Q T kháng cáo một phần Bản án dA sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhA dA huyện TÂ Hồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010.

- Ngày 07/4/2021 bà Lê Thị L kháng cáo một phần Bản án dA sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhA dA huyện TÂ Hồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ và số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ cùng ngày 10 tháng 8 năm 2010.

- Ông D Văn S kháng cáo một phần Bản án dA sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhA dA huyện TÂ Hồng, yêu cầu hộ bà Nguyễn N S pH chuyển quyền sử dụng đất có diện tích 6.196,5m² tương đương với số tiền đưa trước là 153.000.000đồng và ông S không thống nhất với giá trị đất là 50.000đồng/m² như tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án Tỉnh T hành định giá lại giá trị quyền sử dụng đất.

- Tại phiên tòa cấp phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhA dA tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã T hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ bà Nguyễn N S.

Xét thấy, Theo hồ sơ cấp đất thể hiện vào ngày 19-11-1989 ông Trương Văn Hoàng có làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 43.639m², nguồn gốc đất cha mẹ chia cho con để sản xuất, năm 1991 ông Hoàng (chết ngày) chưa chia di sản thừa kế. Ngày 25-8-2003 theo quyết định số 1473/QĐ-UB của UBND huyện Tân Hồng ra quyết định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trương Văn Hoàng để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Nguyễn N S diện tích 45.439m² và bà S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất 12.109m² cho hộ bà Nguyễn Thị Hương còn lại diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ bà S là 33.330m², như vậy hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng gồm 04 người: bà S và 03 người con là anh D, anh H, anh T nên diện tích đất 33.330m² là tài sản chung của hộ gia đình gồm: bà S, anh D, anh H, anh T.

Khi ký hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSD đất thì chỉ có một mình bà S ký và ngày 13/8/2010, anh Trương Q T có ký giấy ủy quyền để ủy quyền cho bà S đi thế chấp điều này cũng được anh T thừa nhận rằng chữ ký trong giấy ủy quyền là của anh nên việc thế chấp này anh T đã biết và đồng ý.

Đối với anh Trương Q H không thừa nhận có ký tên vào giấy ủy quyền ngày 13/8/2010 cho bà S đi thế chấp, tại Kết luận giám định số 2564/C54B ngày 29/6/2018, của Phê viện KHHS tại thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận số 131/C09 - P5 ngày 02/7/2019, của Viện Khoa học hình sự - Bộ công an đều kết luận rằng chữ ký và chữ viết trong giấy ủy quyền đề ngày 13/8/2010, để ủy quyền cho bà S ký hợp đồng thế chấp QSD đất tại UBND thị trấn Sa Rài so với chữ ký và chữ viết họ tên anh H đưa đi giám định không pH do một người cùng viết (ký) ra. còn anh Trương Q D không biết việc thế chấp và cụ thể là anh D không ký tên trong hợp đồng thế chấp QSD đất.

Như vậy, cho thấy diện tích đất thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010 có nguồn gốc đất là cấp cho hộ gia đình bà S trong đó hộ bà S gồm 04 thành viên: là bà S, anh D, anh H, anh T NH khi ký hợp đồng thế chấp QSD đất chỉ có bà S và anh T ký tên. Còn anh H và anh D không đồng ý nên việc thế chấp chỉ được ½ thành viên đồng ý. Do đó, yêu cầu của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010, của hộ bà Nguyễn N S là không có cơ sở chấp nhận.

- Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn N S; anh Trương Q T; anh Trương Quốc H. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010 của bà S.

Xét thấy, bà S thừa nhận có ký vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất và ký hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010, là hoàn toàn tự nguyện. Đối với anh T tuy không ký vào hợp đồng thế chấp 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010, nH anh T thừa nhận có ký vào giấy ủy quyền để ủy quyền cho bà S ký hợp đồng thế chấp. Do đó, bà S, anh T, anh H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010 là không có C cứ chấp nhận.

- Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng thế chấp QSD đất số 3.02 và 3.03/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10/8/2010.

Trong quá trình giải quyết vụ án dÂ sự của Tòa án cấp phúc thẩm, xem xét giải quyết đơn kháng cáo của bà Lê Thị L. Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà bà Lê Thị L vẫn vắng mặt không lý do thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. C cứ khoản 3 Điều 296 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L đối với Bản án dÂ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhÂ dÂ huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

- Xét đơn kháng cáo ông D Văn S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu hộ bà S pH chuyển QSD đất có diện tích 6.196,5m² tương đương với số tiền đưa trước 153.000.000 đồng thuộc thửa 2272, 2271; Ông S không thống nhất với giá trị đất là 50.000đ/m² như tại Tòa án cấp sơ thẩm và ông S yêu cầu định giá lại giá trị QSD đất.

+ Xét thấy, vào ngày 31/5/2010 bà Nguyễn N S, Trương Q D, Trương Q T có ký tên “Giấy S nhượng đất” cho ông D Văn S diện tích đất 5,5 công tằm cắt đất ruộng với giá S nhượng là 32.000.000 đồng/01 công tằm cắt, thành tiền là 176.000.000 đồng, ông S đưa trước 150.000.000 đồng còn lại 26.000.000 đồng, khi nào làm xong vụ hè thu 2010 bà S chuyển quyền QSD đất sẽ đưa đủ.

Nhận thấy, phần đất chuyển nhượng này nằm trong diện tích đất thuộc thửa 2272, 2271 đã thế chấp cho QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp là có nguồn gốc của hộ gia đình bà Nguyễn N S như nhận định ở trên, nH khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thành viên trong hộ bà S không ký tên đầy đủ, cụ thể việc chuyển nhượng này chỉ được sự đồng ý của bà S, anh T và anh D nH không được sự đồng ý của thành viên còn lại là anh H. Hơn nữa “Giấy S nhượng đất” (hợp đồng) này chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và nay hộ bà S không thống nhất chuyển QSD đất, đồng ý trả lại giá trị đất theo

thời điểm hiện tại. Do đó, “Giấy S nhượng đất” giữa các bên không đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn N S chuyển quyền sử dụng đất 6.196,5m².

Ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T pH có nghĩa vụ trả lại cho hộ bà Nguyễn N S phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.539m² thuộc thửa 2271, 2272, 2274, tờ bản đồ số 3, tọa lạc Ấp 2, xã Tân Thành B, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Gồm các mốc từ M1 qua M2 đến M3; Từ M3 qua M4, M5 đến M6, từ M6 qua M7 đến M8, từ M8 qua M9 về M1. (Có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Nguyễn N S, ông Trương Q D, Trương Q T pH có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng đất là 6.196,5m² x 50.000 đồng thành tiền là 309.825.000đồng.

+ Ông S không thống nhất với giá trị đất là 50.000đ/m² như tại Tòa án cấp sơ thẩm tuyên và ông S yêu cầu định giá lại giá trị QSD đất. Xét thấy, ngày 23/3/2021, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng các đương sự thỏa thuận giá trị đất tranh chấp. Xét thấy việc các đương sự tự thỏa thuận giá trị đất tranh chấp là tự nguyện và đồng ý ký tên trong đó có ông S, bà T. Do đó, không chấp nhận yêu cầu định giá lại giá trị QSD đất.

Từ những phân tích trên, C cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, Đồng Tháp, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp; bà Nguyễn N S; anh Trương Q T; anh Trương Quốc H; ông D Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, C cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Anh P, anh Thắng, anh Quốc, anh Sín có mặt tại phiên tòa; chị Tuyên, anh Siêng, anh Phi có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không lý do gồm; Bà Lê Thị Luyến, ông Nguyễn Văn Yên, ông Nguyễn Minh Đông, bà Nguyễn Thị L, chị Lê Thị Minh T, anh Trương Quốc D, chị Lâm Thị Út V, ông Trương Văn Đẩu, chị Lê Thị Yến, chị Lê Thị Mỹ K, anh Lê Thanh S, chị Nguyễn Thị Vàng, anh Nguyễn Sơn C, anh Nguyễn Đồng Tiến, anh Nguyễn Sơn K, chị Nguyễn Thị Thùy D, chị Nguyễn Thị Diễm Thúy đã được Tòa án triệu tập họp lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Tòa án tiến hành xét xử vụ án. Riêng bà Lê Thị Luyến là người kháng cáo mà không có đơn đề

ngiht xét xử vắng mặt thì coi như đã từ bỏ việc kháng cáo được quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của: QĐT phát triển Đồng Tháp kháng cáo sửa một phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 của hộ bà Nguyễn N S. Hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc đất là của cha, mẹ ông Hoàng cho ông Hoàng. Giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện hộ ông Hoàng. Năm 1991 ông Hoàng chết lúc này chưa chia di sản thừa kế, đến ngày 25-8-2003 theo quyết định của UBND huyện Tân Hồng hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng để cấp lại cho hộ bà Nguyễn N S diện tích 45.439m² và bà S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất 12.109m² cho hộ bà Nguyễn Thị Hương còn lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S là 33.330m², như vậy hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng gồm 04 người là bà S (vợ ông Hoàng), anh D, anh H, anh T (là con ông Hoàng) nên diện tích đất 33.330m² là tài sản chung của hộ gia đình trong đó gồm bà S, anh D, anh H, anh T.

Tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 chỉ có bà S ký và theo giấy ủy quyền ngày 13-8-2010 tại Ủy ban thị trấn Sa Rài của anh T thể hiện anh T có ký giấy ủy quyền để ủy quyền cho bà S đi thế chấp điều này anh T cũng thừa nhận rằng chữ ký trong giấy ủy quyền là của anh nên việc thế chấp này anh T đã biết và đồng ý. Đối với anh D thì không có chữ ký trong hợp đồng còn chữ ký của anh H thì theo kết luận giám định của phòng Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh (BL 664) và Viện Khoa học hình sự - Bộ công an (BL702) đều kết luận rằng chữ ký và chữ viết trong giấy ủy quyền đề ngày 13-8-2010 để ủy quyền cho bà S ký hợp đồng thế chấp tại Ủy ban thị trấn Sa Rài so với chữ ký và chữ viết họ tên đưa đi giám định không phải do một người cùng ký ra.

Như vậy hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 chỉ có hai thành viên trong hộ bà S đồng ý là bà S và anh T còn hai thành viên còn lại là anh H và anh D không đồng ý nên việc thế chấp chỉ được ½ thành viên đồng ý. Do đó QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 của hộ bà Nguyễn N S là không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn N S, ông Trương Q H và ông Trương Q T kháng cáo một phần Bản án dÂ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhÂ dÂ huyện TÂ Hồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà Nguyễn N S ký hợp đồng thế chấp QSDĐ với QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 là hoàn toàn tự nguyện không trái đạo đức xã hội, không trái với quy định pháp luật. Đối với anh T tuy không ký tên vào hợp đồng nh anh T có ký giấy ủy quyền cho bà S điều này thể hiện anh T biết việc bà S ký hợp đồng thế chấp QSDĐ và anh T cũng đồng ý. Đồng thời, giấy chứng nhận cấp cho hộ bà Nguyễn N S tức là tài sản chung của hộ bà S (gồm bà S, anh T, anh D, anh H) nên bà S và anh T cũng có phần tài sản nên bà S, anh T có quyền thế chấp. Đồng thời việc thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà S là hoàn toàn tự nguyện không trái đạo đức xã hội, không trái với quy định pháp luật. Do đó bà S, anh T, anh H kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2010 là không có C cứ nên không chấp nhận.

[4]. Đối với kháng cáo của bà Lê Thị L kháng cáo một phần Bản án dÂ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhÂ dÂ huyện TÂ Hồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ và số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ cùng ngày 10 tháng 8 năm 2010.

Do bà Lê Thị Luyến là người kháng cáo đã được Tòa án triệu hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nh không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như đã từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà Luyến được quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dÂ sự.

[5]. Ông D Văn S kháng cáo một phần Bản án dÂ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhÂ dÂ huyện TÂ Hồng, yêu cầu hộ bà Nguyễn N S pH chuyển quyền sử dụng đất có diện tích 6.196,5m² tương đương với số tiền đưa trước là 153.000.000đồng và ông S không thống nhất với giá trị đất là 50.000đồng/m² như tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án Tỉnh T hành định giá lại giá trị quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 31-5-2010 bà Nguyễn N S, Trương Q D, Trương Q T có ký tên vào giấy viết tay để S nhượng cho ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 5,5 công tằm cắt đất ruộng. Tuy nhiên, hộ bà S gồm có bà S, anh D, anh H, anh T; riêng anh H không ký tên vào giấy viết tay để S

nhượng nói trên. Nay hộ bà S không đồng ý chuyển nhượng cho ông Sín và bà Tuyền, thống nhất trả lại giá trị đất hai bên đã thỏa thuận là 50.000đ/m². Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc bà Nguyễn N S, anh Trương Q D, anh Trương Q T pH có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng đất là 309.825.000 đồng là phù hợp, có C cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D Văn S.

Việc ông S yêu cầu Tòa án Tỉnh T hành định giá lại giá trị quyền sử dụng đất. Ông S không thống nhất với giá trị đất là 50.000đồng/m² như tại Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 23/3/2021, tại Tòa án cấp sơ thẩm các bên đương sự tự thỏa thuận giá đất tranh chấp, đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái với quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không chấp nhận yêu cầu này của ông D Văn S.

[6]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án dÂ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhÂ dÂ huyện TÂ Hồng đã xét xử là có C cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp, bà Nguyễn N S, anh Trương Q H và anh Trương Q T, ông D Văn S; giữ nguyên bản án dÂ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhÂ dÂ huyện TÂ Hồng.

[7]. Xét lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có C cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[8]. Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp, bà Nguyễn N S, anh Trương Q H, anh Trương Q T, ông D Văn S, bà Lê Thị L nên QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp, anh Trương Q H và anh Trương Q T, ông D Văn S, pH chịu án phí dÂ sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng DÂ sự. Riêng Nguyễn N S và bà Lê Thị L được miễn án phí dÂ sự phúc thẩm do bà S và bà LuY là người cao tuổi.

[9]. Các phần còn lại của bản án dÂ sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

C cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng DÂ sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp, bà Nguyễn N S, ông D Văn S, anh Trương Q H và anh Trương Q T.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị Luyến.

- Giữ nguyên Bản án dÃ sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhÃ dÃ huyện TÃ Hồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp về việc yêu cầu công nhận đối với các hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ bà Nguyễn N S và hợp đồng thế chấp số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ ông Nguyễn Tấn Q, hợp đồng thế chấp số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của Lê Thị L:

+ Công nhận hợp đồng thế chấp số 3.02/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ ông Nguyễn Tấn Q đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.705m² thuộc thửa 417, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp 1, xã TÃ Thành B, huyện TÃ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

(Có biên bản thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

+ Công nhận hợp đồng thế chấp số 3.03/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của Lê Thị L diện tích đất 11.137m², thửa 998, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Ấp Chiến T, xã TÃ Thành A, huyện TÃ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

(Có biên bản thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

+ Công nhận ½ hợp đồng thế chấp số 3.01/2010/HĐTCQSDĐ ngày 10-8-2010 của hộ bà Nguyễn N S có diện tích theo đo đạc thực tế là 16.036,5m²/32.073m² (gồm các thửa 3576, 3568, 3575, 3567, 3566, 3577 (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3517), 3578 (trên giấy chứng nhận là 3518), 3581, 3580, 3591, 3579, 3593, 3582, 3590 (trên giấy chứng nhận là thửa 3596), 3598, 2272, 2271), tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp 2, xã TÃ Thành B, huyện TÃ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và ông D Văn S về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn N S chuyển quyền sử dụng đất diện tích 6.196,5m²:

+ Hủy giấy S nhượng đất ngày 31-5-2010 giữa bên S là D Văn S với bên nhượng Nguyễn N S, Trương Văn Danh, Trương Văn T.

+ Ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T pH có nghĩa vụ liên đới trả lại cho hộ bà Nguyễn N S phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.539m² thuộc thửa

2271, 2272, 2274, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Gồm các mốc từ M1 qua M2 đến M3; Từ M3 qua M4, M5 đến M6, từ M6 qua M7 đến M8, từ M8 qua M9 về M1.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo)

+ Bà Nguyễn N S, anh Trương Q D, anh Trương Q T pH có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông D Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng đất là 309.825.000 đồng (Ba trăm lẻ chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn Đ về việc trả lại cho hộ bà Nguyễn N S diện tích đất thuê gồm các thửa 3566 diện tích 530m², thửa 3567 diện tích 1270m², thửa 3568 diện tích 1687m², thửa 3575 diện tích 808m², thửa 3576 diện tích 4.156m² tờ bản số 03, tọa lạc ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp. (Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị V về việc thống nhất trả lại cho hộ bà Nguyễn N S diện tích đất thuê gồm các thửa 3577 diện tích 753m², 3578 diện tích 1150m², thửa 3579 diện tích 1598m², thửa 3580 diện tích 1776m², thửa 3581 diện tích 1015, thửa 3582 diện tích 1630m², thửa 3591 diện tích 2315m², thửa 3592 diện tích 2591m², thửa 3593 diện tích 1377m², thửa 3594 diện tích 810m², thửa 3590 (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 3596) diện tích 2989m², thửa 3598 diện tích 1400m², tờ bản số 03. Tọa lạc ấp 2, xã TÂ Thành B, huyện TÂ Hồng, tỉnh Đồng Tháp. (Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Về chi phí thẩm định: QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp thống nhất tự nguyện chịu và đã thanh toán xong nên không đặt vấn đề xử lý.

- Về chi phí giám định: Các đương sự có yêu cầu giám định trong vụ án này thống nhất tự nguyện chịu và đã thanh toán xong nên không tranh chấp nên không đặt vấn đề xử lý.

- Về án phí dÂ sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tân Q pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dÂ sự sơ thẩm.

- QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dÂ sự sơ thẩm nH được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 03680 ngày 02-6-2017 của Chi cục thi hành án dÂ sự huyện TÂ Hồng thì QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp đã nộp đủ tiền án phí.

- Ông Trương Q T, ông Trương Q D pH liên đới chịu 10.327.500 đồng tiền án phí dA sự sơ thẩm.

- Ông D Văn S, bà Nguyễn Thị T pH liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dA sự sơ thẩm nH được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002146 ngày 12-11-2018 của Chi cục thi hành án dA sự huyện TÂ Hồng thì ông S, bà T đã nộp đủ tiền án phí.

- Bà Nguyễn N S, bà Lê Thị L được miễn nộp tiền án phí dA sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi theo quy định.

- PCCS3, Ủy ban huyện TÂ Hồng, Ủy ban thị trấn Sa Rài, ông Nguyễn Văn Yên, ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị L, chị Lê Thị Minh T, anh Trương Q H, ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị V, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Y, anh Nguyễn Sơn C, anh Nguyễn Đồng T, anh Nguyễn Sơn K, chị Nguyễn Thị Thùy D, chị Nguyễn Thị Diễm T không pH chịu tiền án phí dA sự sơ thẩm.

3. Án phí dA sự phúc thẩm: QĐT phát triển tỉnh Đồng Tháp, ông D Văn S, anh Trương Q H và anh Trương Q T mỗi người pH chịu 300.000đồng tiền án phí phúc thẩm nH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0009254 ngày 07/4/2021, biên lai số 0009255 ngày 08/4/2021, biên lai số 0009263, biên lai số 0009264 cùng ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện TÂ Hồng.

Bà Nguyễn N S và bà Lê Thị L được miễn án phí dA sự phúc thẩm do bà S, bà LuY là người cao tuổi theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dA sự thì người được thi hành án dA sự, người pH thi hành án dA sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dA sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dA sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện TÂ Hồng;
- Chi cục THADS huyện TÂ Hồng;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước

