

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 252/2019/DS-PT

Ngày: 15-8-2019

V/v Tranh chấp 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 Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Vững.

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Thành Biên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/7/2019, 01/8/2019, 15/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2019/TLPT-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2019, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2019/QĐ-PT, ngày 20 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là ông Thái Quang T2 – Luật sư, Văn phòng luật sư Chính N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Nguyễn Văn T3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Phước T4, sinh năm 1977; địa chỉ: khóm 5, thị trấn Tràm C, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

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

3.1. Đoàn Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt);

3.2. Nguyễn Văn L, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 và anh L là ông Thái Quang T2 – Luật sư, Văn phòng luật sư Chính N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3.3. Cao Thị Hồng Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Cẩm T5, sinh năm 1996 (vắng mặt);

3.5. Phan Thanh S, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã Bình T, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ủy ban nhân dân huyện Tam N (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N. Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: khóm 5, thị trấn Tràm C, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ngân hàng A.

Địa chỉ: số 21, phường Cát L, quận Đống Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ. Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Lê Quốc N – chức vụ: Tổng giám đốc Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A; địa chỉ: Tầng G2, nhà B4 Kim L, đường Phạm Ngọc T, phường Kim L, quận Đống Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là bà Đinh Thị L – chức vụ: Phó giám đốc TTXLN Công ty MBAMC; địa chỉ: Tầng G2, nhà B4 Kim L, đường Phạm Ngọc T, phường Kim L, quận Đống Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là:

+ Ông Hồ Ngọc H – Chức vụ: Giám đốc Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng A – Chi nhánh Tây Nam B (vắng mặt).

+ Ông Trần Quyết T6 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng A – Chi nhánh Tây Nam Bộ (có mặt).

+ Ông Trần Hoài P – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng A – Chi nhánh Tây Nam Bộ (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 77, Võ Văn T, phường Tân A, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T3 là bị đơn và Ngân hàng A là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (do bà T1) trình bày:

Ông Nguyễn Văn T là chồng tôi. Mẹ chồng tôi là bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1929 (chết năm 2011) có diện tích đất ruộng là 44 công tại xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp. Vào năm 1995 Mẹ chồng tôi có thỏa thuận bán cho vợ chồng tôi 11.000m² với giá 02 chỉ vàng 24K-10T. Trong lúc mua bán vì chỗ Mẹ con nên không có làm hợp đồng rõ ràng, chỉ làm giấy tay, có sự chứng kiến của anh chồng là Nguyễn Văn L và em chồng là Nguyễn Văn T3, lúc này đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua, chúng tôi khai phá thêm khoảng hơn 1.000m² và đã sử dụng liên tục từ năm 1995 đến nay ổn định, không ai tranh chấp.

Năm 1997 Nhà nước có chủ trương cho đăng ký quyền sử dụng đất, em chồng tôi Nguyễn Văn T3 là con út trong nhà nên Mẹ chồng tôi đã ủy quyền cho chú T3 đi đăng ký tổng diện tích khoảng 44 công trong đó có 11.000m² mà bà A đã bán cho tôi. Sau khi đăng ký xong, chú T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đất của tôi có diện tích 10.800m², thuộc thửa 642 và diện tích 200m² thuộc thửa 643, cùng tờ bản đồ số 3. Khi biết được việc chú T3 đã đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất, chúng tôi có gặp chú T3 nói chuyện, chú T3 hứa sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho tôi, vì hiện tại chú đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng A để vay

tiền. Vì chỗ anh em ruột với nhau nên chúng tôi không có ý kiến, chờ khi nào chú T3 trả tiền Ngân hàng xong sẽ đi làm thủ tục sang tên cho tôi.

Đến năm 2011 Nhà nước mức kênh tuyến Tân Công Sính 2 đề nạo vét kênh, kết hợp đắp bờ bao trên phần diện tích nói trên, diện tích nạo vét bị mất là 1.316m^2 , được Nhà nước bồi thường số tiền là 52.640.000đ. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chú T3 đứng tên, tôi là người trực tiếp sử dụng đất nên nhờ Ủy ban nhân dân xã Hòa B tạm quản lý số tiền trên để chờ giải quyết. Ngày 01/02/2012 Ủy ban nhân dân xã Hòa B mời hai bên đến hòa giải, kết quả hai bên thống nhất như sau: Chú T3 đồng ý và hẹn sáu tháng sau sẽ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho tôi. Trong số tiền 52.640.000đ chú T3 nhận 35.000.000đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chú T3 thế chấp vay Ngân hàng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho tôi, diện tích 10.800m^2 thuộc thửa 642 nay thửa 1942, và diện tích 200m^2 , thuộc thửa 643, tờ bản đồ số 3. Còn lại số tiền 17.640.000đ để dùng vào việc đóng lệ phí trước bạ cho việc sang tên chuyển quyền, nếu còn thừa anh em chia đôi. Hai bên thống nhất đã ký vào biên bản nhưng sau đó chú T3 không thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho tôi, mặc dù chúng tôi nhắc nhở rất nhiều lần nhưng chú T3 cứ hẹn hết lần này đến lần khác.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chú Nguyễn Văn T3 làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng cho tôi diện tích 10.800m^2 thuộc thửa 642 và diện tích 200m^2 thuộc thửa 643, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp, hiện diện tích trên do Nguyễn Văn T3 đứng tên. Qua đo đạc thực tế ngày 20/3/2017 tổng diện tích là 13.736m^2 , tôi thống nhất theo số liệu diện tích đo đạc thực tế.

Đối với việc yêu cầu phản tố của Nguyễn Văn T3 yêu cầu tôi trả lại phần đất diện tích trên, tôi không đồng ý. Vì diện tích 10.800m^2 tại thửa 642 và diện tích 200m^2 thuộc thửa 643, cùng tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc tôi mua của Mẹ chồng (bà Nguyễn Thị A). Hôm nay chú T3 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi trả lại quyền sử dụng đất lại cho chú, tôi không đồng ý theo yêu cầu của chú T3, yêu cầu Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Tôi thống nhất giá trị đất tranh chấp theo giá do Nhà nước quy định là $40.000\text{đ}/\text{m}^2$.

Vào ngày 24/8/2017 Nguyễn Cẩm T5 và Phan Thanh S đến Ngân hàng A - Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N vay số tiền gốc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCH: CH1990, ngày 09/12/2015 do Nguyễn Văn T3 đứng tên. Hôm nay tôi yêu

cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp của ông T3, bà Đ với Ngân hàng A - Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Mẹ ruột anh T3 là bà Nguyễn Thị A có 44 công đất ruộng tại xã Hòa B. Năm 1995 Mẹ anh T3 già yếu nên có ủy quyền lại cho anh T3 toàn quyền sử dụng diện tích đất này, trong đó có diện tích đất ông T đang tranh chấp là khoảng 11.000m² là một phần của thửa 642 (nay là 1942) và diện tích 200m² thuộc thửa 643, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: 506383, số vào sổ cấp giấy: CH:00271 do Ủy ban nhân dân huyện Tam N cấp ngày 31/12/2010. Sau khi Mẹ anh T3 giao quyền cho anh T3, anh T3 đã sử dụng diện tích 200m² và ông T sử dụng khoảng 11.000m². Đến năm 2008 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên anh T3 phải đi làm ăn xa nên anh T3 đã cho thuê diện tích đất của anh T3, còn diện tích 11.000m² giao cho ông T sử dụng, vì giữa anh T3 và ông T là anh em ruột với nhau, không lấy tiền thuê. Đến năm 2010 do Nhà nước mức kênh đê bao Tân Công Sinh 2 trên diện tích mà ông T sử dụng khoảng 1.310m² Nhà nước bồi hoàn số tiền 52.640.000đ, anh T3 nhận 35.000.000đ, vì giữa ông T và anh T3 có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã Hòa B giữ số tiền còn lại 17.640.000đ.

Sau khi anh T3 trở về, anh T3 yêu cầu ông T trả lại quyền sử dụng đất diện tích mà anh T3 cho ông T mượn, nhưng ông T không trả cố tình chiếm lấy, sử dụng cho đến nay. Việc ông T3 cho rằng đã mua diện tích đất 11.000m² của bà Nguyễn Thị A là không đúng, vì Mẹ anh T3 không bán đất như ông T trình bày. Hôm nay anh Thành yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà T1 và anh L cùng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất diện tích trong giấy là 17.807m² thuộc thửa 1942 (thửa cũ 642) và diện tích 200m² thuộc thửa 643, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 4, xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ngày 04/8/2017 anh T3 có đơn yêu cầu xin rút một phần yêu cầu phản tố, về việc yêu cầu ông T, bà T1 và anh L cùng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất diện tích 13.736m², theo đo đạc thực tế ngày 20/3/2017, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Tôi thống nhất giá trị đất tranh chấp theo giá do Nhà nước quy định là 40.000đ/m².

Theo hồ sơ án sơ thẩm anh Nguyễn Văn L trình bày:

Yêu cầu chú T3 sang tên chuyển quyền sử dụng lại cho chúng tôi, không thống nhất theo yêu cầu của ông T3, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tam N có văn bản trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện Tam N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có số vào sổ 1390 QSDĐ/305/H ngày 11 tháng 5 năm 2004 cho ông Nguyễn Văn T3 tại thửa 641, diện tích 7.650m², thửa 642 diện tích 29.558m² và thửa 643 diện tích 200m², cùng tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng lúa, đất tọa lạc tại xã Hòa B theo hồ sơ địa chính 299 và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy. Riêng đối tượng sử dụng đất huyện không có cơ sở xác định do ông Nguyễn Văn T3 và Nguyễn Văn T có mối quan hệ họ tộc (anh em ruột). Đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A trình bày:

Vào ngày 24/8/2017 Nguyễn Cẩm T5 và Phan Thanh S có thể chấp cho Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCN: CH01990 ngày 09/12/2015 do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên để vay số tiền gốc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Hôm nay, Ngân hàng không trình bày ý kiến của mình và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bản án sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 và Quyết định số 02/2018/QĐ-SCBSBA ngày 08/10/2018 về việc sửa chữa bổ sung bản án của Tòa án nhân dân huyện Tam N tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Văn T3.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T3 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T tại thửa 1942, diện tích thực đo là 13.575m² và thửa 643, diện tích thực đo 161m² cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Hoà B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp. Theo sơ đồ đo đạc, sơ đồ mốc và biên bản, xem xét, thẩm định ngày 20/3/2017. Vị trí cụ thể:

Thửa 1942, diện tích 13.575m² :

- Hướng Đông: Giáp với đường nước từ mốc 13 đến mốc 14 có chiều dài là 74,47m (Đường nước rộng từ 4m - 5,4m).

- Hướng Tây: Giáp với thửa đất số 1941 của bà Đoàn Thị T1 từ mốc 1 đến mốc 2 có chiều dài là 64,64m.

- Hướng Nam: Giáp với bờ kênh Tân Công Sính 2 từ mốc 01 đến mốc 14 có chiều dài 199,13m (Bờ kênh Tân Công Sính 2 có chiều rộng là 17m).

- Hướng Bắc: Giáp với thửa đất số 646 của Nguyễn Văn T, từ mốc 02 đến mốc 03 có chiều dài 17,42m. Giáp với một phần thửa 645, từ mốc 03 đến mốc 04 có chiều dài 15,67m. Từ mốc 04 đến mốc 05 có chiều dài 3,99m. Từ mốc 05 đến mốc 06 có chiều dài 18,78m. Giáp với thửa 644 của Nguyễn Văn T, từ mốc 06 đến mốc 07 có chiều dài 81,21m, từ mốc 10 đến mốc 13 có chiều dài 76,03m. Giáp với thửa đất 643 của Nguyễn Văn T3 từ mốc 07 đến mốc 08 có chiều dài 3,66m, từ mốc 08 đến mốc 09 có chiều dài 10,1m, từ mốc 09 đến mốc 10 có chiều dài 12,27m (Hiện ông Nguyễn Văn T đang sử dụng).

Thửa 643, diện tích 161m²:

- Hướng Đông: Giáp với thửa 644 của Nguyễn Văn T, từ mốc 10 đến mốc 11 có chiều dài 05m, từ mốc 11 đến mốc 12 có chiều dài 8,91m.

- Hướng Tây: Giáp với thửa số 1942 (phần đất ông T mua của bà A) đo từ mốc 07 đến mốc 08 có chiều dài 3,66m. Từ mốc 08 đến mốc 09 có chiều dài 10,1m.

- Hướng Nam: Giáp với thửa số 1942 (phần đất ông T mua của bà A) đo từ mốc 09 đến mốc 10 có chiều dài 12,27m.

- Hướng Bắc: Giáp với thửa đất số 644 của Nguyễn Văn T, từ mốc 07 đến mốc 12 có chiều dài 11,56m (Hiện ông Nguyễn Văn T đang sử dụng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T3 về việc đòi lại phần đất tại thửa 1942 và thửa 643, cùng tờ bản đồ 3 (hiện ông T đang sử dụng) do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCN: CH01991 ngày 09/12/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCN: CH00271 ngày 31/12/2010 tại thửa 643 do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T.

5. Ông Nguyễn Văn T được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

6. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92.17.711.3413146.BĐ ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng A- Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị Hồng Đ. Buộc Ngân hàng A - Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCN: CH01991 ngày 09/12/2015 tại thửa 1942 do ông T3 đứng tên.

7. Ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 9.633.000đ (Chín triệu, sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T3 phải nộp số tiền 25.977.600đ (Hai mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T3 đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N theo biên lai số: 01332, quyền số 027 ngày 12/5/2016. Anh T3 còn phải nộp thêm số tiền: 17.774.600đ (Mười bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

- Ông Nguyễn Văn T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N theo biên lai số: 01108, quyền số 023 ngày 01/02/2016.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về 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, ngày 10/10/2018 bị đơn Nguyễn Văn T3 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A kháng cáo với nội dung như sau:

- Ông Nguyễn Văn T3 kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T đối với ông T3; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông T3 diện tích đất 13.780m², đất tọa lạc tại xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

- Ngân hàng A kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu bác nội dung: “Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92.17.711.3413146.BD ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị Hồng Đ. Buộc Ngân hàng A – Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCH:CH00271 ngày 31/12/2010 tại thửa 1942 do ông T3 đứng tên”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông T3 giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T đối với ông T3; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông T3 diện tích đất 13.780m², đất tọa lạc tại xã Hòa B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại đối với phần hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92.17.711.3413146.BD ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị Hồng Đ. Buộc Ngân hàng A – Chi nhánh Đồng Tháp, PGD Hồng N giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCH:CH00271 ngày 31/12/2010 tại thửa 1942 do ông T3 đứng tên”.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A, yêu cầu Tòa phúc thẩm xử y như án sơ thẩm đã tuyên.

Luật sư T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì phần đất tranh chấp là ngày 22/4/1995 cụ A ký giấy nhường cho con là T 11.000m², giá 02 chỉ vàng, có biên nhận nhận vàng cùng ngày 22/4/1995, chứng tỏ phần đất này bà A đã bán cho ông T, nên ông T được quyền sở hữu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên nhận định về quan hệ pháp luật hợp đồng thế chấp không có thông báo thụ lý, tuy có đưa Ngân hàng vào tư cách tố tụng và tại phiên tòa bên nguyên đơn có yêu cầu hủy lẽ ra phải dừng lại để thụ lý bổ sung và chưa làm rõ việc ông T3 đứng tên là do bà A ủy quyền, không phải giao quyền sử dụng đất cho ông T3, nên cần phải có ý kiến các con bà A xác định đất này có là di sản không, cho nên sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, nên đề nghị hủy án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp theo đo đạc thực tế gồm 2 thửa: Thửa 1942= 13.575m² và thửa 643 = 161m², tổng cộng là 13.736m², loại đất lúa, tại xã Hòa B, Tam N; giấy đất do ông T3 đứng tên chủ sử dụng cấp ngày 31/12/2010 và ngày 09/12/2015; đất hiện trạng thì do ông T sử dụng.

[2] Nguồn gốc và diễn biến sử dụng:

[2.1] Đất này là một phần trong diện tích chung 44.000m², của cụ Nguyễn Thị A là mẹ của T và T3 tạo lập và sử dụng, ngày 22/4/1995 cụ A ký giấy nhường cho con là T 11.000m², giá 02 chỉ vàng, có biên nhận nhận vàng cùng

ngày 22/4/1995. Từ thời điểm này ông T sử dụng đất liên tục đến nay; nhưng đến thời điểm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (QSDĐ) cụ A giả yếu nên làm giấy ủy quyền để cho ông T3 đăng ký, ông T3 đã đăng ký toàn bộ diện tích 44.000m², nhưng giấy ủy quyền số ghi diện tích 44 là số bị sửa nên không xác định được số gốc là số mấy và sự thật diện tích bà A ủy quyền là bao nhiêu, trong khi 44.000m² là có cả đất của ông T đang sử dụng, ông T3 được cấp giấy lần đầu tháng 11/2004, phần đất của ông T được cấp chung trong thửa số 642 (29.558m²) và thửa số 643 (200m²), cấp đổi giấy mới ngày 31/12/2010 và đến ngày 09/12/2015 tách thửa 642 cấp giấy riêng thành thửa 1942 = 17.807m² (đo thực tế = 13.575m²) thuộc phạm vi đất do ông T sử dụng. Mặc dù ông T3 đứng tên giấy đất, nhưng thực tế đất do ông T sử dụng, không có tranh chấp, lúc cụ A còn sống cũng không có ý kiến khác (cụ A chết ngày 10/12/2011). Năm 2010 Nhà nước thi công đê Kênh Tân Công Sính 2 có thu hồi bồi thường diện tích trên giấy QĐ 1.600m² (thực tế = 1.316m²), bồi thường số tiền 52.640.000đ, dẫn đến 2 bên tranh chấp, xã hòa giải ngày thành 01/02/2012, ông T3 được nhận tiền 35.000.000đ để trả nợ Ngân hàng để lấy giấy đất về sang tên đất của ông T ra cho ông T, số tiền bồi thường còn lại 17.640.000đ dùng vào việc nộp phí chuyển quyền sử dụng đất, nhưng sau khi nhận tiền đến nay ông T3 không thực hiện.

[2.2] Như vậy, việc ông T nhận nhượng đất của mẹ A là có thật, tuy ông T3 không thừa nhận, nhưng giấy nhượng đất có ông T3 và ông L (anh ruột) cùng ký tên ông L khai nhận là mẹ A có bán cho ông T và ông T đã nhận đất sử dụng riêng từ 1995, hòa giải xã ông T3 cũng đồng ý tách, hẹn 06 tháng làm thủ tục, các tình tiết này chứng tỏ đất tranh chấp là của ông T;

[2.3] Tuy diện tích giao dịch ghi 11.000m², nhưng trên thực tế ông T nhận sử dụng trọn thửa 1942 và 643, tổng diện tích lớn hơn, nhưng trong phần thừa tương đương 4.000m² nhà nước bồi thường hơn 1.000m² ông T3 cũng đã nhận tiền và đây là đất của mẹ để lại, nên không cần phải điều chỉnh diện tích chênh lệch này lại cho ông T3 theo yêu cầu kháng cáo khai nại của ông T3, cũng như ông T3 nại là đất ông T được sử dụng là do ông cho mượn là không có cơ sở, vì thời điểm ông T sử dụng còn do cụ A làm chủ, ông T3 không có quyền giao dịch.

[3]. Đối với hợp đồng thế chấp:

[3.1] Trong đất tranh chấp, thì có thửa đất số 1942 diện tích 17.807m² ông T3 cùng vợ là bà Đ thế chấp bảo lãnh cho vợ chồng đưa con là Cẩm T5 và Thanh S vay tiền tại Ngân hàng A (Ngân hàng) ngày 24/8/2017, trong quá trình giải quyết ở sơ thẩm Tòa án có Thông báo đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng

với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xử lý hợp đồng thế chấp, tuy Ngân hàng không có yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp cũng như hợp đồng vay, nhưng do đối tượng thế chấp là QSDĐ, mà QSDĐ này đang có tranh chấp quyền sử dụng Tòa án đang giải quyết và tại phiên tòa phía nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp này, nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định xử lý luôn hợp đồng thế chấp là có căn cứ pháp luật, việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất này của Ngân hàng với ông T3, bà Đ vào ngày 24/8/2017 là thời điểm đất đang có tranh chấp và quyền sử dụng đất này đã có căn cứ xác định là của ông T, không phải của ông T3, bà Đ. Vì vậy; Ngân hàng nhận thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay là không phù hợp pháp luật, cho nên Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp là phù hợp pháp luật, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu bảo vệ hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi tiền vay là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Ý kiến luật sư T2 bảo vệ cho ông T đưa ra những ý kiến và chứng cứ chứng minh và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên nhận định sơ thẩm vi phạm tố tụng là không đúng, vì sơ thẩm đã có văn bản Thông báo đưa Ngân hàng vào tư cách tố tụng liên quan việc nhận thế chấp tài sản là QSDĐ đang tranh chấp, Ngân hàng đã nhận biết nhưng không có ý kiến, nên sơ thẩm tiến hành xem xét và quyết định xử lý là phù hợp pháp luật tố tụng, cho nên đề nghị hủy án là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những tình tiết nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận, án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của ông T là có cơ sở; ông T3 và Ngân hàng kháng cáo đưa ra căn cứ và yêu cầu không phù hợp pháp luật và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, do cách tuyên của án sơ thẩm dài dòng, thiếu chính xác, cấp phúc thẩm cần thiết sửa lại cách tuyên cho cụ thể rõ ràng.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T3 và Ngân hàng A phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định và phải nộp án phí dân sự sơ thẩm như án sơ thẩm đã tuyên.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T3 và Ngân hàng A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Văn T3 về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa 1942, diện tích thực đo là 13.575m² và thửa 643, diện tích thực đo 161m² cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Hoà B, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1942, diện tích 17807m², tờ bản đồ số 3, số vào sổ cấp GCN: CH01991 cấp ngày 09/12/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 643, tờ bản đồ số 3, số vào sổ cấp: GCN: CH00271 cấp ngày 31/12/2010 cùng do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên).

Vị trí, hình thể, kích thước, mốc giới các cận tiếp giáp của thửa đất số 1942 và thửa 643 được xác định theo Sơ đồ đo đạc và sơ đồ mốc ngày 15/3/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam N (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp) (kèm theo bản án này).

4. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92.17.711.3413146.BĐ ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đồng Tháp, Phòng giao dịch huyện Hồng N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị Hồng Đ.

5. Buộc Ngân hàng A - Chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch huyện Hồng N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01991 ngày 09/12/2015 của thửa đất số 1942 do ông T3 đứng tên cho ông Nguyễn Văn T3; buộc ông Nguyễn Văn T3 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T.

6. Ông Nguyễn Văn T được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

7. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCN: CH01991 ngày 09/12/2015 tại thửa 1942 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: GCN: CH00271 ngày 31/12/2010 đối với một thửa đất là thửa 643 đều do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T3 phải chịu số tiền là 9.633.000đ, buộc ông T3 phải nộp hoàn trả cho ông T số tiền này.

9. Về án phí dân sự:

+ Ông Nguyễn Văn T3 phải nộp số tiền 25.977.600đ (Hai mươi lăm triệu, chín trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.203.000đ theo biên lai số 01332 ngày 12/5/2016 và 300.000đ nộp ngày 15/10/2018 theo biên lai thu số 0001698 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N, ông T3 còn phải nộp thêm số tiền 17.774.600đ (Mười bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn, sáu trăm đồng).

+ Ông Nguyễn Văn T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.800.000đ theo biên lai số 01108, ngày 01/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N.

+ Ngân hàng A phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0001695 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N (Ngân hàng đã nộp xong).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Tam N;
- CCTHADS huyện Tam N;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương