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

Bản án số: 115/2024DS-PT
Ngày 19 tháng 3 năm 2024
"V/v tranh chấp HĐCN QSDĐ, HĐ cầm cố QSDĐ, HĐ thế chấp QSDĐ"

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 Hứa Quang Thông

- *Các Thẩm phán:* Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 28 tháng 02 năm 2024 và ngày 19 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 434/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 108/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Hồng V, sinh năm 1962.

2. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T: Chị Hồ Mỹ S, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp 9Theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022).

- Bị đơn: Anh Lê Hữu T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số D, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1: Ông Huỳnh Hữu T2, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số I, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Ngọc T3, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3: Chị Lê Thị Kim Q, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023).

2. Chị Lê Thị Kim Q, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Kiều Thị T4, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số B, Lô A, KDC T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Kiều Thị T5, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số C, L, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ngân hàng N1.

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1: Ông Huỳnh Bạch K - Phó Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh S1 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2023).

(Chị Hồ Mỹ S, ông Huỳnh Hữu T2, chị Lê Thị Kim Q có mặt; Bà Kiều Thị T4, bà Kiều Thị T5 vắng mặt không lý do; Ngân hàng N1 có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Lê Hữu T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa chị Hồ Mỹ S đại diện nguyên đơn Lê Hồng V, Ngô Thị T trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 380, tờ bản đồ 12, diện tích đo đạc thực tế là 3.217,1m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S, hiện do anh Lê Hữu T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của cha mẹ ông Lê Hồng V để lại cho vợ chồng ông V, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2169, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.131m² cho hộ Lê Hồng V vào ngày 02/3/2001.

Vào năm 2016, ông V có vay của bà Kiều Thị T4 số tiền 180.000.000 đồng (thực tế là vay tiền của bà Kiều Thị T5, nhưng do bà T5 bị mất các giấy tờ tùy thân nên nhờ em ruột là bà T4 đứng ra ký các giấy tờ giao dịch với ông V), sau đó ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày

04/10/2016, sang tên quyền sử dụng đất các thửa 2170, diện tích 1.023m² và thửa 2169, diện tích 3.131m², cùng tờ bản đồ số 01 do hộ Lê Hồng V đứng tên sang cho bà T4 đứng tên, nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông V.

Đến khoảng tháng 5/2017, ông V có vay mượn được số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận cố phần diện tích 2.131m² (đo đạc thực tế 2.079,6m²) đất thuộc một phần thửa 2169 cho anh T1 trong thời hạn 05 năm với số tiền cố đất là 80.000.000 đồng. Khi cố đất cho anh T1, vợ chồng ông V có lập tờ giấy tay cố đất ngày 18/5/2017 và nhờ ban N2 ký xác nhận vào ngày 19/5/2017. Vợ chồng ông V đã giao đất cho anh T1 sử dụng và nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng.

Sau khi có đủ số tiền 180.000.000 đồng, ông V đã trả hết khoản vay cho bà T5, nên bà T5 nhờ bà T4 ra ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên lại quyền sử dụng đất lại cho ông V đứng tên thửa 2170, diện tích 1.023m².

Riêng đối với thửa 2169, thì do vào khoảng năm 2003, hộ ông V có chuyển nhượng diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 1.137,5m²) thuộc một phần thửa 2169 cho bà Dương Thị D (mẹ ruột của anh T1), chưa làm thủ tục sang tên, nên anh T1 yêu cầu được đứng tên (bà D xác định tặng cho anh T1 và đồng ý để anh T1 đứng tên). Do đó, khi bà T5 làm thủ tục chuyển tên lại cho ông V thì ông V có yêu cầu chuyển phần diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 1.137,5m²) đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D sang cho anh T1 đứng tên, nhưng do nói chuyện không rõ ràng làm phía bà T5 hiểu nhầm nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 và chuyển toàn bộ phần diện tích thửa 2169 sang cho anh T1 được đứng tên, số thửa thay đổi thành 380, tờ bản đồ 12.

Khi biết được bà T5 hiểu nhầm và đã làm thủ tục để chuyển toàn bộ phần diện tích thửa 2169 sang cho anh T1 đứng tên, thì phía ông V, bà T có gửi đơn đến tổ hòa giải ấp K để giải quyết, tại buổi hòa giải ngày 26/6/2017, anh T1 thừa nhận không có việc ông V, bà T chuyển nhượng cho anh T1 phần diện tích 2.131m² (đo đạc thực tế 2.079,6m²), mà chỉ cố đất cho anh T1 và chỉ chuyển cho anh T1 đứng tên thời hạn 05 năm theo giấy tờ cố đất. Đồng thời, vào ngày 27/6/2017, giữa vợ chồng ông V và anh T1 có lập tờ cam kết về việc cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định lại phần diện tích 2.131m² (đo đạc thực tế 2.079,6m²) không có chuyển nhượng mà chỉ cố đất cho anh T1.

Khi hết thời hạn cố đất vào ngày 18/5/2022, vợ chồng ông V đến gặp anh T1 để giao trả số tiền cố đất 80.000.000 đồng và yêu cầu anh T1 giao trả lại phần đất cầm cố cũng như chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông V, nhưng anh T1 không đồng ý, cho rằng tờ cầm cố đất không có giá trị.

Nay chị Hồ Mỹ S đại diện cho nguyên đơn Lê Hồng V, Ngô Thị T yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 (công chứng ngày 22/5/2017), số công chứng 4375, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Kiều Thị T4 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6

- 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023), thuộc một phần diện tích thửa 380, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 3.217,1m² do anh Lê Hữu T1 đứng tên quyền sử dụng sử dụng đất. Yêu cầu anh Lê Hữu T1 thực hiện hợp đồng cầm cố đất ngày 18/5/2017, cụ thể: Buộc anh T1 chuyển lại tên quyền sử dụng phần diện tích đất cầm cố đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023), thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12 cho ông V, bà T đứng tên và giao trả lại đất cho ông V, bà T quản lý, sử dụng; ông V, bà T thanh toán cho anh T1 số tiền cầm cố đất là 80.000.000 đồng. Ông V, bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tranh chấp 2.079,6m².

Đồng thời, vào tháng 06/2022, anh T1 đã đem phần diện tích nhận cầm cố của ông V, bà T đi thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng N1, việc anh T1 đem tài sản của ông V, bà T đi thế chấp là không đúng quy định nên ông V, bà T yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 066-22/TC ngày 01/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 và ông Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023) thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12.

Ông V, bà T xác định hiện trên phần đất tranh chấp chỉ có các cây trồng là tài sản của anh T1, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Do khi cố đất cho anh T1 có thỏa thuận là anh T1 trồng xoài, nếu "chuộc" lại thì cây xoài trị giá 300.000 đồng/cây, nên khi nhận lại đất thì ông V, bà T chỉ đồng ý trả giá trị cho anh T1 đối với các cây xoài trên phần đất tranh chấp với giá 300.000 đồng/cây, còn các cây trồng khác, ông V, bà T không đồng ý trả giá trị.

Ông V, bà T không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh T1.

Ông V, bà T thống nhất với biên bản định giá ngày 24/02/2023.

- Bị đơn anh Lê Hữu T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Hữu T2 thống nhất trình bày:

Vào ngày 18/5/2017, anh T1 và vợ chồng chú ruột là Lê Hồng V, Ngô Thị T có ký hợp đồng cầm cố đất, qua đó anh T1 nhận cố của ông V phần đất diện tích 2.131m² (đo đạc thực tế là 2.079,6m²), thuộc một phần diện tích thửa 2169, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 380, tờ bản đồ số 12) với giá tiền là 80.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng xong thì anh T1 đã đưa cho vợ chồng ông V nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng.

Sau đó anh T1 yêu cầu ông V đưa giấy tờ đất cho anh T1 giữ thì biết được ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 2169 cho bà Kiều Thị T4 đứng tên, nên anh T1 có đến gặp bà T4 để xin được chuyển nhượng lại toàn bộ thửa 2169 vì phần đất thửa 2169 có 1.000m² (đo đạc thực tế 1.137,5m²) đã được ông V, bà T chuyển nhượng cho mẹ anh T1 vào năm 2003 (mẹ anh T1 tặng cho lại anh T1), thì bà T4 đồng ý và chuyển nhượng lại cho anh T1 với giá 164.000.000 đồng, nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017, thì

chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhằm giảm bớt thuế, anh T1 đã trả đủ cho bà T4 số tiền 164.000.000 đồng, tuy nhiên do tin tưởng nên khi trả tiền không có làm biên nhận. Đến ngày 23/8/2017 anh T1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380, tờ bản đồ 12.

Đối với tờ cam kết về việc cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2017, anh T1 xác định có ký vào tờ cam kết trên, nhưng nội dung tờ cam kết này không đúng với sự thỏa thuận giữa anh T1 và vợ chồng ông V, nguyên nhân anh T1 ký tên là do trong lúc anh T1 đang ngồi uống rượu thì ông V, bà T viết sẵn tờ cam kết qua kêu anh T1 ký tên, nghĩ là chú cháu ruột nên anh T1 đồng ý ký mà không xem lại nội dung.

Đối với biên bản hòa giải ngày 26/6/2017 của Tổ hòa giải ấp K, anh T1 xác định không có tham gia buổi hòa giải này, chữ ký, chữ viết họ tên Lê Hữu T1 trong biên bản này không phải là do anh T1 ký, viết ra. Tuy nhiên anh T1 không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Anh T1 cho rằng khi ký hợp đồng cầm cố vào ngày 18/5/2017, ông V, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2169 cho bà Kiều Thị T4, đồng thời chính anh T1 là bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 2169 lại từ bà T4 nên anh T1 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa anh T1 và ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T theo tờ hợp đồng cố đất ngày 18/5/2017 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ 12, diện tích 3.131m², tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất, buộc ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T trả lại số tiền 80.000.000 đồng đã nhận. Anh T1 không yêu cầu tính lãi.

Anh T1 xác định quyền sử dụng đất thửa 380 hiện đang được anh T1 thế chấp tại Ngân hàng N1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 066-22/TC ngày 01/6/2022 nhằm đảm bảo cho khoản vay 450.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 07/6/2022.

Các cây trồng hiện có trên phần đất tranh chấp là tài sản do anh T1 trồng, anh T1 xác định phần nội dung ghi chú trong tờ cố đất ngày 18/5/2017 là do anh T1 viết ra, trong đó có nội dung "nếu thời hạn 5 năm cây trái xoài có chuộc lại thì cây xoài trị giá 300.000 ngàn 1 cây", tuy nhiên anh T1 xác định là do nhầm lẫn nên chỉ ghi giá trị cây xoài con là 300.000 đồng/cây, chứ không phải giá trị cây xoài trưởng thành như hiện tại nên trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T được chấp nhận thì anh T1 yêu cầu ông V, bà T trả lại giá trị các cây trồng trên đất theo đúng giá Hội đồng định giá đã định là 226.790.000 đồng.

Anh T1 thống nhất với biên bản định giá ngày 24/02/2023.

Ngoài ra, anh T1 xác định nếu yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 giữa anh T1 và bà T4 vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận thì anh T1 yêu cầu bà T4 trả lại số tiền 164.000.000 đồng đã nhận, nhưng sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T4 có ý kiến trình bày:

Bà T4 xác định có có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 2169, diện tích 3.131m² và thửa 2170, diện tích 1.023m², cùng tờ bản đồ số 01 từ ông Lê Hồng V, đến ngày 20/10/2016, bà T4 được đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau đó T4 bà có ký tên vào 02 hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 19/5/2017 để chuyển nhượng lại thửa 2170, diện tích 1.023m² cho ông Lê Hồng V, thửa 2169, diện tích 3.131m² cho anh Lê Hữu T1 đứng tên. Đến ngày 23/8/2017, anh T1 được đứng tên quyền sử dụng đất, số thửa thay đổi thành 380, tờ bản đồ 12.

Bà T4 xác định việc bà ký tên vào các hợp đồng trên là ký thay cho chị ruột của mình tên Kiều Thị T5, nguyên nhân là do lúc đó bà T5 bị mất các giấy tờ tùy thân nên nhờ bà T4 đứng tên giao dịch thay, thực tế người thỏa thuận, giao dịch với ông V, bà T, anh T1 là bà T5 chứ không phải bà T4. Đồng thời, bà T4 xác định không có sự việc anh T1 đến gặp bà T4 để xin nhận chuyển nhượng lại thửa 2169 và cũng không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ anh T1. Trong vụ án này, bà T4 xác định không có yêu cầu tranh chấp gì.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T5 có ý kiến trình bày:

Bà T5 xác định vào tháng 10/2016 do bị mất giấy tờ tùy thân nên bà T5 có nhờ em ruột là Kiều Thị T4 đứng ra thay bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông V để chuyển cho bà T4 đứng tên quyền sử dụng đất các thửa 2169 và 2170, việc làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm để đảm bảo cho khoản vay 180.000.000 đồng mà ông V vay của bà T5, không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến tháng 5/2017, ông V đã trả xong tiền vay nên bà T5 thống nhất chuyển tên lại các quyền sử dụng đất lại cho ông V. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì ông V có yêu cầu chuyển thửa 2170 lại cho ông V, còn thửa 2169 thì chuyển cho anh T1 đứng tên nên bà T5 tiếp tục nhờ bà T4 ký tên vào 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 để chuyển tên lại cho ông V và anh T1.

Bà T5 xác định không có sự việc anh T1 đến gặp bà để xin nhận chuyển nhượng lại thửa 2169 và cũng không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ anh T1. Trong vụ án này bà T5 xác định không có yêu cầu tranh chấp gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ngọc Q1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ngọc T3 trình bày:

Chị Q1 và chị T3 thống nhất với lời trình bày của ông V, bà T. Xác định phần đất tranh chấp là tài sản của ông bà để lại cho ông V, bà T. Chị Q1 và chị

T3 không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập nên phần đất tranh chấp này.

Trong vụ án này, chị Q1, chị T3 không có ý kiến tranh chấp gì, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T.

- Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có ý kiến trình bày:

Anh T1 có vay tiền tại Ngân hàng N3 số tiền 450.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 6051-LAV-202201032 được ký kết vào ngày 07/6/2022. Để đảm bảo cho khoản vay, anh T1 có thế chấp quyền sử dụng các thửa 385, tờ bản đồ 12, diện tích 3.199m² và thửa 380, tờ bản đồ 12, diện tích 3.217,1m² cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066-22/TC ngày 01/6/2022.

Trước khi tiến hành nhận thế chấp tài sản, thì Ngân hàng có tiến hành thẩm định đối với thửa 380 theo quy định, tại thời điểm nhận thế chấp thì anh T1 là người được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đồng thời cũng đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, nên Ngân hàng hoàn toàn không thể biết được giữa anh T1 và nguyên đơn có thỏa thuận cầm cố hay có thỏa thuận khác dẫn đến việc anh T1 đứng quyền sử dụng đất không hợp pháp. Vì vậy, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066-22/TC ngày 01/6/2022 được ký kết theo đúng trình tự, thủ tục quy định và hoàn toàn hợp pháp. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp 066-22/TC ngày 01/6/2022 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023) thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12 của nguyên đơn.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng xác định hiện nay anh T1 đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền vốn 90.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến tháng 6/2023, hiện chỉ còn dư nợ 360.000.000 đồng nên đối với việc ông V, bà T yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp đối vô hiệu với phần diện tích 2.079,6 m2 thì N hành không có ý kiến phản đối gì.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Hữu T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 giữa bà Kiều Thị T4 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023), thuộc một phần diện tích thửa 380, tờ bản đồ số 12.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 066-22/TC ngày 01/6/2022 giữa Ngân hàng N1 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện

tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023) thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12.

Buộc anh Lê Hữu T1 trả lại cho ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023), thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S, hiện anh T1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023)

Ông Lê Hồng V và bà Ngô Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho anh Lê Hữu T1 số tiền cầm cố đất là 80.000.000 đồng và trả giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 90.690.000 đồng. Tổng cộng 170.690.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành án xong.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380, tờ bản đồ số 12 (do anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất) đối với phần diện tích 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023) để cấp lại cho ông V, bà T. Chi phí cấp lại giấy chứng nhận do ông V, bà T tự nguyện chịu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh, hủy bỏ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Hữu T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc chấp nhận yêu cầu thực hiện hợp đồng cầm cố; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 vô hiệu; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2022 vô hiệu. Tổng cộng 900.000 đồng. Được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0015082 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, anh T1 được nhận lại số tiền 1.100.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc tổng cộng là 5.084.000 đồng. Ông V, bà T đã nộp và chi xong, nên anh T1 phải có nghĩa vụ nộp trả lại cho ông V, bà T số tiền 5.084.000 đồng.

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 11/9/2023, anh Lê Hữu T1 là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xét xử lại cho toàn diện vụ án. Trường hợp không hủy án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Hồ Mỹ S vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 giữa bà Kiều Thị T4 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m², thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12, do anh Lê Hữu T1 đứng tên quyền sử dụng sử dụng đất. Yêu cầu anh Lê Hữu T1 thực hiện hợp đồng cầm cố đất ngày 18/5/2017. Buộc anh T1 chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông V, bà T đối với diện tích đất cầm cố 2.079,6m² và giao trả lại đất cho ông V, bà T quản lý, sử dụng. Ông V, bà T đồng ý thanh toán cho anh T1 số tiền cầm cố đất là 80.000.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tranh chấp 2.079,6m².

Hiện tại trên phần đất tranh chấp chỉ có các cây trồng là tài sản của anh T1, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Ông V, bà T đồng ý trả giá trị cây trồng trên đất cho anh T1 tổng cộng là 90.690.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ thêm giá trị cây trồng cho anh T1 là 10.000.000 đồng. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh T1.

Đồng thời ông V, bà T yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 066-22/TC ngày 01/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 với ông Lê Hữu T1 là vô hiệu đối với phần diện tích 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12.

- Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Hữu T2 trình bày: Anh Lê Văn T6 có thay đổi yêu cầu kháng cáo là đồng ý giao trả lại diện tích 2.079,6m² cho ông V bà T và yêu cầu ông V bà T phải trả giá trị các cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 24/2/2023 đã định có giá là 226.790.000đồng, vì ông V, bà T và anh T6 đều thống nhất biên bản định giá ngày 24/2/2023.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến*:**

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đối với bà T4 và bà T5 thì chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật do Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Hồ Mỹ S thống nhất tự nguyện hỗ trợ thêm tiền giá trị cây

trồng trên đất cho anh Lê Hữu T1 là 10.000.000 đồng. Nên căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1. Sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Lê Hữu T1 còn trong hạn luật định, hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bà Kiều Thị T4, Kiều Thị T5, nhưng bà T4 và bà T5 vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Anh Lê Hữu T1 kháng cáo đồng ý giao trả lại diện tích 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ 12 cho ông Lê Hồng V và bà Ngô Thị T và yêu cầu ông V bà T phải trả giá trị các cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 24/2/2023 đã định có giá là 226.790.000 đồng.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S trước đây là thửa 2169, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.131m² do hộ ông Lê Hồng V đứng tên QSDĐ được UBND thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtvào ngày 02/3/2001.

Năm 2016, ông V vay của bà Kiều Thị T4 số tiền 180.000.000 đồng nhưng thực tế là vay tiền của bà Kiều Thị T5, do bà T5 bị mất các giấy tờ tùy thân nên nhờ em ruột là bà Kiều Thị T4 đứng ra ký các giấy tờ giao dịch với ông V. Để đảm bảo cho khoản vay, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04/10/2016, sang tên thửa 2170, diện tích 1.023m² và thửa 2169, diện tích 3.131m², cùng tờ bản đồ số 01 cho bà Kiều Thị T4 đứng tên quyền sử dụng đất, việc này đã được bà T4 và bà T5 thừa nhận. Tuy bà T4 là người đứng tên quyền sử dụng đất thửa 2169 vào ngày 18/5/2017, nhưng thực chất bà T4 không trực tiếp canh tác cũng không quản lý thửa đất này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T4 không có việc giao tiền, giao đất. Nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04/10/2016 là giao dịch giả tạo, đây là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tài sản giữa ông V với bà T5.

Về phần diện tích đất khoảng 1.000 m2 thuộc một phần thửa 2169 thì trước đây vào khoảng năm 2003 ông V, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D là mẹ ruột của anh T1, nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, đến năm 2017 thì bà D tặng cho phần đất này cho anh T1, xét thấy

việc thỏa thuận này các đương sự đã thống nhất và không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Đối với việc cố đất giữa anh T1 với ông V thì giấy tay cố đất được lập ngày 18/5/2017 và tờ cam kết ngày 27/6/2017 anh T1 thừa nhận chữ ký, chữ viết Lê Hữu T1 là do anh T1 ký và viết ra. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh T1 là ông Huỳnh Hữu T2 thống nhất anh T1 sẽ giao trả lại diện tích 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S cho ông Lê Hồng V và bà Ngô Thị T nên xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ cố đất ngày 18/5/2017 giữa ông V, bà T và anh T1 là có căn cứ. Nay thời hạn cầm cố đã hết, ông V và bà T yêu cầu anh T1 chuyển tên phần đất cầm cố có diện tích đất đo đạc thực tế 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380 lại cho ông V, bà T đứng tên và giao trả lại đất cho ông V, bà T quản lý sử dụng; ông V, bà T đồng ý thanh toán cho anh T1 số tiền cố đất là 80.000.000 đồng, từ đó xét việc yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 giữa bà Kiều Thị T4 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² của ông V bà T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066-22/TC01/6/2022 vô hiệu của ông V, bà T, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 07/6/2022 anh T1 có vay tiền của Ngân hàng N1 số tiền 450.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 6051-LAV-202201032để đảm bảo cho khoản vay, anh T1 có thế chấp quyền sử dụng đất thửa 385, tờ bản đồ 12, diện tích 3.199m² và thửa 380, tờ bản đồ 12, diện tích 3.217,1m² (trong đó có diện tích 2.079,6m² mà ông V bà T đang tranh chấp) cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066-22/TC ngày 01/6/2022. Khi anh T1 thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng thì thửa 380, tờ bản đồ 12 do anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên phía Ngân hàng không thể biết được việc tranh chấp đất giữa ông V với anh T1, vì vậy Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Anh T1 thừa biết phần đất có diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380 là thuộc quyền sử dụng của ông V và bà T, nhưng vẫn lừa dối Ngân hàng để giao kết hợp đồng thế chấp dẫn đến hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần là lỗi hoàn toàn của anh T1 khi đã lừa dối, không cung cấp đầy đủ thông tin cho phía Ngân hàng. Mặt khác, phía Ngân hàng cũng xác định anh T1 đã trả cho Ngân hàng được số tiền vốn 90.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến tháng 6/2023, hiện chỉ còn dư nợ 360.000.000 đồng nên đối với việc ông V, bà T yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích 2.079,6m² thì Ngân hàng không có ý kiến phản đối, vì hiện tại anh T1 còn thế chấp một thửa đất khác để đảm bảo thanh toán nợ, Ngân hàng cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu. Do đó, việc ông V và bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066-22/TC ngày 01/6/2022 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² thuộc một phần thửa 380 là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với các cây trồng trên đất, các đương sự đều thừa nhận các cây trồng trên đất là do anh T1 trồng theo tờ cố đất ngày 18/5/2017, giữa ông V với anh T1 có thỏa thuận, trường hợp khi ông V lấy lại đất thì ông V phải trả cho anh T1 giá trị các cây xoài trồng trên đất với giá là 300.000 đồng/cây, việc thỏa thuận này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện không trái với quy định của pháp luật, anh T1 cho rằng nhầm lẫn nên ghi giá trị cây xoài con nhưng không có gì chứng minh, nên việc ông V, bà T đồng ý trả giá trị cây xoài theo giá thỏa thuận 300.000 đồng/cây là có cơ sở. Riêng đối với các cây trồng khác như cà na, hạnh, bưởi, chanh, bơ là không có thỏa thuận, xét thấy các cây trồng này hiện đã lớn, đang trong quá trình cho trái, việc di dời sẽ khó khăn, tốn nhiều chi phí nên giao cho ông V, bà T quản lý sử dụng và có trách nhiệm trả lại giá trị các cây trồng này cho anh T1 theo giá Hội đồng định giá đã định là phù hợp. Qua đó, ông V, bà T phải trả giá trị cây trồng trên đất cho anh T1 tổng cộng là 90.690.000 đồng như bản án sơ thẩm đã nhận định là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại phiên tòa bà Ngô Thị T và người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T là chị Hồ Mỹ S thống nhất tự nguyện hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất cho anh Lê Hữu T1 thêm 10.000.000 đồng, việc này có lợi cho phía bị đơn là anh T1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với việc xử lý hậu quả của việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và xử lý hậu quả của việc tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu đối với phần đất diện tích 2.079,6m² thì các đương sự xác định không yêu cầu giải quyết nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của anh Lê Hữu T1 là không có căn cứ chấp nhận nên bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh T1. Tuy nhiên tại phiên tòa do có sự tự nguyện của phía nguyên đơn là bà T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị S về việc hỗ trợ thêm 10.000.000 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất cho anh T1 nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Hữu T1, nên anh T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 26, 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Hữu T1.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê Hồng V và bà Ngô Thị T về việc hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất cho anh T1 thêm 10.000.000 đồng.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Hữu T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 giữa bà Kiều Thị T4 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023), thuộc một phần diện tích thửa 380, tờ bản đồ số 12.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 066-22/TC ngày 01/6/2022 giữa Ngân hàng N1 và anh Lê Hữu T1 vô hiệu đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023) thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12.

Buộc anh Lê Hữu T1 trả lại cho ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023), thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S, hiện anh T1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023)

Ông Lê Hồng V và bà Ngô Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho anh Lê Hữu T1 số tiền cầm cố đất là 80.000.000 đồng và trả giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 100.690.000 đồng. Tổng cộng 180.690.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành án xong.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380, tờ bản đồ số 12 (do anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất) đối với phần diện tích 2.079,6m² (thể hiện tại vị trí Hình 1 gồm các mốc 1 - 2 -

3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2023) để cấp lại cho ông V, bà T. Chi phí cấp lại giấy chứng nhận do ông V, bà T tự nguyện chịu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh, hủy bỏ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Lê Hồng V, bà Ngô Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Anh Lê Hữu T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc chấp nhận yêu cầu thực hiện hợp đồng cầm cố; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 vô hiệu; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2022 vô hiệu. Tổng cộng 900.000 đồng. Khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0015082 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, anh T1 được nhận lại số tiền 1.100.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Hữu T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003180 ngày 19/9/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc tổng cộng là 5.084.000 đồng. Ông V, bà T đã nộp và chi xong, nên anh T1 phải có nghĩa vụ nộp trả lại cho ông V, bà T số tiền 5.084.000 đồng.

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, 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- VKSND TP. Sa Đéc
- TAND TP. Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (O).

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

Hứa Quang Thông