

Bản án số: 464/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 6 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Tám

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Bùi Thị Thu

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Danh Quốc Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai tại hai điểm cầu (Điểm cầu trung tâm tại Phòng xét xử trực tuyến, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: Hội đồng xét xử phúc thẩm và Kiểm sát viên, Thư ký phiên tòa; Điểm cầu thành phần Phòng xét xử trực tuyến, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu gồm có các đương sự). Đối với vụ án dân sự thụ lý số: 114/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 609/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1960 và bà **Tạ Thị M**, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà **Tạ Thị M**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1962 và bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Đ: Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

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

1/. Bà **Bùi Thị X**, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

2/. Chị **Nguyễn Thị P1** (Nguyễn Thị Yến P1), sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

3/ **Quỹ tín dụng nhân dân Đông Phú**. Địa chỉ: Số B, Khóm B, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *Đại diện theo pháp luật*: Bà **Huỳnh Ngọc B**, sinh năm 1980 – Giám đốc. (Vắng mặt)

4/ **Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu**; Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Đỗ Thanh T** – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bà Tạ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Tạ Thị M là nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Cách nay khoảng 20 năm bà M bị bệnh nên về huyện V, tỉnh Kiên Giang để chữa bệnh. Do bệnh ngày càng nặng nên ông H đã cố phần đất nhà cho vợ chồng ông N với thời hạn 20 năm, giá là 100 gia lúa. Khi cố hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ. Khi hết thời hạn cố đất, vợ chồng ông xin chuộc lại đất thì vợ chồng ông N không cho chuộc nói là vợ chồng ông đã sang nhượng không có giấy tờ; Trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà đang giữ và đứng tên.

Do đó, ông H, bà M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà Đ cho chuộc lại phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 1.106,7m² thuộc thửa số 133 và 134, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do ông Lê Văn H đứng tên quyền sử dụng đất với giá bằng 100 gia lúa. Nếu không cho chuộc thì yêu cầu bồi thường vợ chồng bà 200.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn, ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông N, bà Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M vì phần đất tranh chấp ông N đã nhận chuyển nhượng của ông H, không phải đất cầm cố như bà M trình bày. Cụ thể: Phần đất qua đo đạc thực tế là 122,7m² ông N, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị X nhưng ông H lại kê khai và đã được cấp quyền sử dụng đối với phần đất này; Đối với phần đất qua đo đạc thực tế là 1.106,7m² ông N đã nhận chuyển nhượng của ông H với giá 100 gia lúa, ông N, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà M tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà M không chịu vì giấy chứng nhận đã thế chấp Ngân hàng còn nay vay tại Quỹ tín dụng nhân dân Đông Phú.

Đồng thời, ông N, bà Đ có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất ông N, bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông H, bà M với diện tích 1.106,7m² thuộc một phần thửa số 133, 134 tờ bản đồ 39, công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc

thực tế 122,7m² thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 39 là do ông N, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị X; đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do ông Lê Văn H đứng tên. Đồng thời yêu cầu huỷ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất trên và huỷ hợp đồng thế chấp giữa ông H, bà M với quỹ tín dụng nhân dân Đông Phú.

Nếu nguyên đơn muốn nhận lại phần đất tranh chấp thì nguyên đơn phải trả giá trị đất và tài sản trên đất theo giá định giá của Toà án thị xã G.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Bùi Thị X: Trước đây bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Đ phần đất với diện tích 122,7m² (là phần I đất tranh chấp) vào thời gian nào không nhớ, khi chuyển nhượng không nhớ có làm giấy tờ không. Do đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N xong nên không có yêu cầu gì.

Bà không có chứng kiến việc thoả thuận sang bán chuyển nhượng hay cầm cố đất đối với phần đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông N. Đối với giấy xan nền ngày 02/3/1991, có chữ ký và họ tên của bà thì bà không biết, đó không phải là chữ ký của bà. Bà cho biết thêm vợ chồng ông N xây dựng nhà đã lâu nhưng thời gian nào không nhớ, quá trình cất nhà ở từ đó đến nay không ai ngăn cản, tranh chấp.

Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân Đ1: Quỹ tín dụng nhân dân Đông Phú với vợ chồng ông H, bà M có giao dịch tiền với nhau, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 13/02/2017 đến nay ông H, bà M đã ký kết tổng cộng 05 hợp đồng tín dụng, gần nhất là ngày 26/3/2021. Theo hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2021, vợ chồng ông H vay của Quỹ tín dụng số tiền 32.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 13,95%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn hợp đồng là 12 tháng, thời hạn thanh toán nợ gốc và nợ lãi trả một lần chậm nhất là ngày 26/3/2022.

Để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông H, bà M có đưa cho Q tín dụng giữ hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 606947 và BY 607874 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Lê Văn H. Hiện nay, vợ chồng bà M chưa thanh toán nợ cho Q tín dụng tiền gốc và tiền lãi phát sinh, khoản vay đã quá hạn thanh toán.

Quỹ tín dụng không có quyền yêu cầu xử lý tài sản để đảm bảo khoản vay nhưng mục đích quỹ tín dụng giữ bản gốc để khách hàng muốn giao dịch gì liên quan quyền sử dụng đất thì phải thanh toán hết nợ mới trả lại bản gốc.

Quỹ tín dụng không đồng ý với yêu cầu vợ chồng ông N, trường hợp Toà án có huỷ hợp đồng tín dụng và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu bà M, ông H thanh toán khoản nợ vay gồm vốn và lãi cho Quỹ tín dụng.

Ủy ban nhân dân thị xã G: Quá trình thẩm định thực tế có diện tích 122,7m² (phần I) thuộc một phần thửa số 133 tờ bản đồ 39: bà Tạ Thị M, ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị X đều thống nhất phần đất này là của ông N và bà Đ nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị X. Theo biên bản lấy lời khai của đương sự

do Toà án làm việc với bà Tạ Thị M ngày 04/4/2022 thì bà M trình bày phần diện tích 122,7m² thửa số 133, bản đồ 39 do ông Lê Văn H đứng tên là đất của bà X không liên quan gì đất ông H và bà M, không biết lý do vì sao lại cấp cho ông H là chồng của bà. Nay bà đồng ý cho cơ quan có thẩm quyền huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 161, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 589, 164, 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; căn cứ Điều 24, 26 của Nghị quyết số 326/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Tạ Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ cho chuộc lại phần đất có diện tích 1.106,7m², thuộc thửa 133, 134 tờ bản đồ số 39 (bản đồ 378); đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ công nhận phần đất có diện tích 1.229,4m² cho ông N, bà Đ, đất gồm 02 phần cụ thể như sau:

Phần I: Diện tích 122,7m²

- Hướng Đông giáp lộ bê tông, cạnh dài 12m.
- Hướng Tây giáp phần II, cạnh dài 11,1m
- Hướng Nam giáp phần II, cạnh dài 9,9m
- Hướng Bắc giáp đất bà Bùi Thị X, cạnh dài 12,5m.

Phần II: Diện tích 1.106,7m²

- Hướng Đông giáp lộ bê tông, cạnh dài 12,4m.
- Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn H1, cạnh dài 17,6m
- Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn H1, cạnh dài 46m
- Hướng Bắc giáp đất bà Bùi Thị X, cạnh dài 49,8m + 1,6m + 12,5m.

Tổng phần đất tranh chấp thuộc thửa 133, 134 tờ bản đồ số 39 (bản đồ 378), đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Đ được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 606947 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Lê Văn H ngày 09/10/2015, đối với diện tích 236,7m² thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 607874 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Lê Văn H ngày 19/10/2015, đối với diện tích 992,7m² thuộc thửa đất số 133 tờ bản đồ 39, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Văn H, bà Tạ Thị M với Quỹ tín dụng nhân dân Đông Phú.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2023, bà Tạ Thị M kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Tạ Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà M cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà chỉ cầm cố cho phía bị đơn và gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là hợp pháp. Hiện nay phía bị đơn xây dựng nhà kiên cố ở phía giáp lộ thì bà đề cho bị đơn tiếp tục sử dụng chỉ đòi lại phần đất phía sau khoảng 400m².

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Đ không đồng ý nội dung kháng cáo của bà Tạ Thị M, diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông N và bà Đ đã chuyển nhượng của vợ chồng bà M có xác nhận của chính quyền địa phương, vợ chồng ông N, bà Đ quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1991 và có xây dựng nhà kiên cố. Việc Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà M là không đúng thực tế người sử dụng đất, vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, bà M không quản lý đất từ năm 1991 và trên đất có tài sản của phía bị đơn. Mặt khác, diện tích đất 122,7m², vợ chồng bà M thống nhất xác định của bà Bùi Thị X, bà X chuyển nhượng cho ông N bà Đ nhưng Ủy ban vẫn cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà M.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:* Sau khi phân tích các chứng cứ và yêu cầu của người khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Theo biên bản đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/10/2019 và ngày 01/12/2020 và mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp, tổng diện

tích đất tranh chấp là 1.229,4m² được chia phần 2 phần, như sau:

Phần I: Diện tích 122,7m², có tứ cạnh: Hướng Đông giáp lộ bê tông, cạnh dài 12m; Hướng Tây giáp phần II, cạnh dài 11,1m; Hướng Nam giáp phần II, cạnh dài 9,9m; Hướng Bắc giáp đất bà Bùi Thị X, cạnh dài 12,5m. Trên đất có 18 cây mai vàng, 07 cây xanh, 01 cây gừa.

Phần II: Diện tích 1.106,7m² có tứ cạnh: Hướng Đông giáp lộ bê tông, cạnh dài 12,4m; Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn H1, cạnh dài 17,6m; Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn H1, cạnh dài 46m; Hướng Bắc giáp đất bà Bùi Thị X, cạnh dài 49,8m + 1,6m + 12,5m. Trên đất có: 04 cây mai tứ quý, 31 cây mai vàng, 10 cây mai chiếu thủy, 04 cây dừa lớn, 05 cây dừa nhỏ, 11 cây xoài lớn, 10 cây xoài nhỏ, 03 cây mít lớn, 03 cây vú sữa lớn, 01 cây cóc lớn, 01 cây tắc lớn, 01 cây tắc nhỏ, 01 cây bạch đàn, 07 cây tràm, 02 cây dầu, 02 cây gừa, 03 cây cau kiểng. Tổng phần đất tranh chấp thuộc thửa 133, 134 tờ bản đồ số 39 (bản đồ 378), các phần đất này do vợ chồng ông N, bà Đ quản lý sử dụng và cất nhà ở cùng các công trình khác trên đất nhưng ngày 19/10/2015 Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) lại cấp cho ông Lê Văn H tại thửa đất số 133 là 122,7m² và thửa 34 là 1.106,7m².

[2] Bà Tạ Thị M kháng cáo cho rằng diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1.106,7m² là do ông Lê Văn H cố cho ông Nguyễn Văn N, do cố đất nên ông H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, giấy tờ cố đất do ông N giữ, ông N không thừa nhận có cầm cố đất với ông H mà đã nhận chuyển nhượng vào năm 1991, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà M thừa nhận chỉ nghe ông H nói lại là cố đất nhưng bà không có chứng cứ chứng minh là có việc cầm cố đất như bà M trình bày, trong khi ông N và Đ cung cấp được giấy chuyển nhượng đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà M còn cho rằng vì cầm cố đất nên không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Chính ông H và bà M xác định năm 1991, vợ chồng ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ cho rằng vì cầm cố đất nên không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp được cấp lần đầu ngày 25/3/1996 và cấp đổi lại ngày 19/10/2015 và như nhận định của bản án sơ thẩm, khi Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp cho ông H là không đúng đối tượng đang sử dụng đất vì trên thực tế diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông N quản lý sử dụng từ năm 1991 và có tài sản trên đất của ông N nên bản án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H tại thửa 133 tờ bản đồ 39 là đúng quy định của pháp luật.

[3] Diện tích đất đang tranh chấp nêu trên, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Đ sử dụng từ năm 1991 cho đến nay là có xảy ra trên thực tế, ông N, bà Đ cung cấp chứng cứ cho rằng có quyền sử dụng đất là “giấy xan nền” ngày 02/3/1991 có xác nhận của Trưởng ban N1, huyện G, tỉnh Minh Hải (nay là Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu) là ông Nguyễn Hoàng A ký xác nhận ngày 06/3/1991. Giấy sang nền nêu trên tuy không đúng hình thức nhưng trên

thực tế lại phù hợp với giao dịch của những người dân tại địa phương, cụ thể như “ Giấy nhượng đất” giữa bà Bùi Thị X và ông Nguyễn Văn N ngày 28/10/2001 là diện tích đất 122,7m², diện tích đất 122,7m² này ông H thừa nhận không phải của ông nhưng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

[4] Như đã nhận định tại đoạn [2] và [3], bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Tạ Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ cho chuộc lại phần đất có diện tích 1.106,7m² thuộc thửa số 133, 134, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là phù hợp, bà M kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ làm thay đổi bản án nên không được chấp nhận mà chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là giữ nguyên án sơ thẩm.

[5]. Bà M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà M có đơn yêu cầu miễn án phí do người cao tuổi nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận phần kháng cáo của bà Tạ Thị M và giữ nguyên bản án số 34/2023/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 161, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 589, 164, 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; căn cứ Điều 24, 26 của Nghị quyết số 326/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Tạ Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ cho chuộc lại phần đất có diện tích 1.106,7m², thuộc thửa 133, 134 tờ bản đồ số 39 (bản đồ 378); đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ công nhận phần đất có diện tích 1.229,4m² cho ông N, bà Đ, đất gồm 02 phần cụ thể như sau:

Phần I: Diện tích 122,7m²

- Hướng Đông giáp lộ bê tông, cạnh dài 12m.
- Hướng Tây giáp phần II, cạnh dài 11,1m
- Hướng Nam giáp phần II, cạnh dài 9,9m
- Hướng Bắc giáp đất bà Bùi Thị X, cạnh dài 12,5m.

Phần II: Diện tích 1.106,7m²

- Hướng Đông giáp lộ bê tông, cạnh dài 12,4m.
- Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn H1, cạnh dài 17,6m
- Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn H1, cạnh dài 46m
- Hướng Bắc giáp đất bà Bùi Thị X, cạnh dài 49,8m + 1,6m + 12,5m.

Tổng phần đất tranh chấp thuộc thửa 133, 134 tờ bản đồ số 39 (bản đồ 378), đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Đ được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 606947 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Lê Văn H ngày 09/10/2015, đối với diện tích 236,7m² thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 607874 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Lê Văn H ngày 19/10/2015, đối với diện tích 992,7m² thuộc thửa đất số 133 tờ bản đồ 39, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Văn H, bà Tạ Thị M với Quỹ tín dụng nhân dân Đông Phú.

4. Về chi phí thẩm định, định giá là 2.750.000 đồng; do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Tạ Thị M không được chấp nhận nên ông H, bà M phải chịu toàn bộ chi phí trên. Bà M đã dự nộp số tiền 2.000.000 đồng; bà Trần Thị Đ nộp số tiền 900.000 đồng đã chi hết cho việc thẩm định, định giá 2.750.000 đồng, trả lại cho bà Đ số tiền 150.000 đồng. Do đó, buộc ông Lê Văn H và bà Tạ Thị M có nghĩa vụ phải hoàn lại cho bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn N số tiền 750.000 đồng tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

5. Về án phí: Ông Lê Văn H và bà Tạ Thị M phải chịu án 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà M đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001188 ngày 14/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai và được chuyển thu án phí trong giai đoạn thi hành án. Miễn án phí phúc thẩm cho bà Tạ Thị M.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Đức Toàn – Bùi Thị Thu

Cao Văn Tám

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP, BA, BDQK14b.

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

Cao Văn Tám