

Bản án số: 554/2025/DS-PT

Ngày: 14-8-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng
thế 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 Phạm Minh Tùng;

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Phú Thọ;

Ông Lê Khắc Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Tấn Hào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 257/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L (Tòa án khu vực 6) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 414/2025/QĐ-PT ngày 08/7/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Đặng Kim L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 14, đường Trương Tấn Minh, tổ 03, khóm Mỹ Thượng, phường Mỹ Phú, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường Mỹ Trà, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đặng Kim L là luật sư luật sư Võ Phát Trí, Văn phòng luật sư Đức Trí- Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Thạch Thanh T, sinh năm 1960.

2.2. Từ Thị Hồng Nhi, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 19, đường Hồ Xuân Hương, tổ 13, khóm Mỹ Thuận, phường Mỹ Phú, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường Mỹ Trà, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Võ Minh Vương, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 6/30, đường Nguyễn Quang Diêu, khóm 1, Phường 1, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường L, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vương: Anh Huỳnh Hoài Trung, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số 01D, đường Lê Thị Riêng, phường 1, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường L, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bùi Trí – Chức vụ: Chi cục Trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trí: Ông Lê Phước Bé Sáu – chức danh: Chấp hành viên trung cấp.

- Người kháng cáo: Bà Đặng Kim L là bị đơn.

- Viện kiểm sát không kháng nghị.

(Bà L, anh Trung có mặt tại phiên tòa, còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là Đặng Kim L trình bày:*

Ông Thạch Thanh T, bà Từ Thị Hồng Nhi vay của tôi số tiền 450.000.000 đồng. Ông T, bà Nhi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 10286, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/8/2022, đối với thửa số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m' đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp do bà Từ Thị Hồng Nhi đứng tên. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được lập tại Phòng Công chứng số 1, vào ngày 16/9/2022. Do ông T, bà Nhi không thực hiện trả nợ nên tôi khởi kiện. Vụ kiện đã được TAND TP. L giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2024/QĐST-DS ngày 09/4/2024. Ông T, bà Nhi đồng ý trả cho tôi tiền gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi 50.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông T, bà Nhi phải thi hành án trả nợ cho ông Võ Minh Dương theo quyết định số 16/2023/QĐ-CNHTG-DSST ngày 13/11/2023 của TAND TP L. Ngày 04/03/2024 Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung có thông báo số 25/TB-THADS về việc cưỡng chế thi hành án quyền sử dụng đất đối với thửa số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp của ông T, bà Nhi đã thế chấp cho tôi để vay tiền. Thửa 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m' đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp bị kê biên, xử lý để thi hành án cho ông Võ Minh Vương làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Tôi không đồng ý, vì thửa đất này ông T, bà Nhi thế chấp cho tôi là hợp pháp. Vì vậy, thửa số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m' đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp không thể xử lý, kê biên để giải quyết trả nợ cho ông

Võ Minh Vương, mà phải giữ ưu tiên để kê biên, xử lý đảm bảo thi hành án ông T, bà Nhi trả nợ cho tôi.

Nay bà Đặng Kim L yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với Đặng Kim L có công chứng tại phòng Công chứng số 01, tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

** Bị đơn là Thạch Thanh T, Từ Thị Hồng Nhi được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, bà Từ Thị Hồng Nhi có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi văn bản ý kiến cho Tòa án như sau:*

Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/8/2022 đã được Cơ quan thi hành án dân sự huyện Lai Vung kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Từ Thị Hồng Nhi để trả nợ cho ông Võ Minh Vương số tiền 32.500.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 16/2023/QĐCNHGT-DS, ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Hện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/8/2022 do bà Đặng Kim L giữ bản chính.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn xin vắng mặt và có Công văn gửi Tòa án với nội dung như sau:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung đang tổ chức thi hành Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành số 16/2023/QĐCNHGT-DSST ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố L, giữa:

Người được thi hành án: Ông Võ Minh Vương, sinh năm 1972, địa chỉ: 6/30, Nguyễn Quang Diêu, khóm 1, phường 1, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp.

Người phải thi hành án: Bà Từ Thị Hồng Nhi, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 94 Lê Quý Đôn, phường 1, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau: Theo quyết định thi hành án số 551/QĐ-CCTHADS ngày 01/02/2024, bà Từ Thị Hồng Nhi phải trả cho ông Võ Minh Vương số tiền 32.500.000.000 đồng (ba mươi hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

Ngày 14/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên xử lý tài sản của bà Từ Thị Hồng Nhi là quyền sử dụng thửa đất thửa số 88, thuộc tờ bản đồ số 65, diện tích theo giấy chứng nhận 3195m² (diện tích thực tế 3199,9m²), đất chuyên trồng lúa nước, được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Hồng Nhi ngày 30/8/2022, số vào số

cấp giấy chứng nhận: CS10286, sổ bìa DG 797776. Đất tọa lạc tại ấp Long Thuận, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Đất hiện do bà Từ Thị Hồng Nhi đang quản lý sử dụng.

Về kết quả thi hành án: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung đã hoàn tất thủ tục kê biên đất của bà Từ Thị Hồng Nhi, đã có kết quả đo đạc đất kê biên và Chi cục đã thanh lý hợp đồng đo đạc, chi trả chi phí đo đạc cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung với số tiền là 4.799.520đ. Từ khi thụ lý vụ việc đến nay, Bà Từ Thị Hồng Nhi cũng chưa thi hành án được khoản nào cho ông Vương.

Ngày 13/02/2025, Chi cục nhận được Thông báo số 109/TB-TLVA ngày 06/02/2025 của Toà án nhân dân thành phố L về việc đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung thống nhất và yêu cầu Toà án nhân dân thành phố L giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Đặng Kim L công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là bà Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với bà Đặng Kim L thì đề nghị Tòa án lưu ý đến khoản chi phí về kê biên, đo đạc như đã nêu trên.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Võ Minh Vương có anh Huỳnh Hoài Trung là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Võ Minh Vương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Kim L về yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, bên thế chấp là bà Từ Thị Hồng Nhi và ông Thạch Thanh T với bên nhận thế chấp là bà Đặng Kim L, được lập tại Phòng Công chứng số 1, số 169, đường Hùng Vương, phường 2, thành phố L. Tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10286, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/8/2022, địa chỉ thửa đất: xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, thửa số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m², đất lúa. Vì lý do sau đây:

Tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10286, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/8/2022, địa chỉ thửa đất: xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, thửa số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m², đất lúa, đã được Cơ quan Thi hành án huyện Lai Vung tiến hành cưỡng chế, kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả của bà Từ Thị Hồng Nhi để trả cho ông Võ Minh Vương số tiền là 32.500.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng), theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số: 16/2023/QĐCNHGT-DSST, ngày 13/11/2023, của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đồng Tháp.

Để đảm bảo điều kiện thi hành án cho người được thi hành án ông Võ Minh Vương đối với khoản vay của bà Từ Thị Hồng Nhi số tiền là 32.500.000.000 đồng (Ba mươi

hai tỷ năm trăm triệu đồng), theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số: 16/2023/QĐCNHGT-DSST, ngày 13/11/2023, của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Vương không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim L, đồng thời yêu cầu không công nhận Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, bên thế chấp là bà Từ Thị Hồng Nhi và ông Thạch Thanh T với bên nhận thế chấp là bà Đặng Kim L.

*** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với Đặng Kim L có công chứng tại phòng Công chứng số 01, tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với Đặng Kim L, đối với tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho cho bà Từ Thị Hồng Nhi ngày 30/8/2022 là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Kim L phải giao trả lại cho bà Từ Thị Hồng Nhi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp GNC CS10286 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Từ Thị Hồng Nhi vào ngày 30/8/2022, đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bà Đặng Kim L không giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp GNC CS10286, đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp nêu trên, để trả lại cho bà Từ Thị Hồng Nhi thì bà Từ Thị Hồng Nhi và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp GNC CS10286 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho bà Từ Thị Hồng Nhi vào ngày 30/8/2022, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Hồng Nhi đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đặng Kim L kháng cáo yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn, người liên quan đồng ý với bản án sơ thẩm, giữ nguyên trình bày ở cấp sơ thẩm không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn phát biểu quan điểm:

+ Việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T, bà Nhi được công chứng, chứng thực là hợp pháp, phù hợp với ý chí các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nhi, ông T vắng mặt nhưng có văn bản đồng giao đất cho bà L cho thấy hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là chưa phù hợp.

Theo quyết định Hòa giải thành của Tòa án nhân dân thành phố L thì chỉ tuyên nghĩa vụ của một mình bà Nhi nhưng kê biên toàn bộ tài sản của bà Nhi, ông T là chưa phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng thế chấp của bà L với ông T, bà Nhi có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn, người liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn bà Đặng Kim L không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Kim L, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với Đặng Kim L có công chứng tại phòng Công chứng số 01, tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp mặc dù có thực hiện thủ tục công chứng nhưng không đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 95 (nay là Điều 133 Luật đất đai năm 2024) và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 là chưa đảm bảo tính pháp lý và hợp pháp.

Đồng thời đây là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay giữa các bên nhưng cũng không thực hiện việc đăng ký bảo đảm theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho bên nhận thế chấp. Do đó, theo điều 327 Bộ luật dân sự, khi tài sản thế chấp bị xử lý sẽ chấm dứt việc thế chấp giữa các bên không làm phát sinh quyền nghĩa vụ giữa các bên.

2.2. Mặc khác, Theo Công văn số 205/CNVPĐKĐĐ, ngày 24/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp xác định: Ngày 27/3/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung có tiếp nhận Thông báo số 469/TB-CCTHADS, ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung “Về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng” đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195,00m², đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra không thể hiện đã thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

2.3. Theo Công văn số 41/CCTHADS, ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp xác định: “Ngày 14/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên xử lý tài sản của bà Từ Thị Hồng Nhi là quyền sử dụng thửa đất thửa số 88, thuộc tờ bản đồ số 65, diện tích theo giấy chứng nhận 3.195m² (diện tích thực tế 3.199,9m²), đất chuyên trồng lúa nước, được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Hồng Nhi ngày 30/8/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS10286, sổ bìa DG 797776. Đất tọa lạc tại ấp Long Thuận, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Đất hiện do bà Từ Thị Hồng Nhi đang quản lý sử dụng”.

Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi, Thạch Thanh T với Đặng Kim L, đối với tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho cho bà Từ Thị Hồng Nhi ngày 30/8/2022 là vô hiệu.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Kim L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

Các phần còn lại của bản 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 khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 148, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48- 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Kim L
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L (nay là Tòa án khu vực 6);

*** Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với Đặng Kim L có công chứng tại phòng Công chứng số 01, tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, diện tích 3.195m² đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa bên thế chấp là Từ Thị Hồng Nhi và Thạch Thanh T với Đặng Kim L, đối với tài sản thế chấp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho cho bà Từ Thị Hồng Nhi ngày 30/8/2022 là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Kim L phải giao trả lại cho bà Từ Thị Hồng Nhi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp GNC CS10286 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Từ Thị Hồng Nhi vào ngày 30/8/2022, đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bà Đặng Kim L không giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp GNC CS10286, đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp nêu trên, để trả lại cho bà Từ Thị Hồng Nhi thì bà Từ Thị Hồng Nhi và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 797776, sổ vào sổ cấp GNC CS10286 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho bà Từ Thị Hồng Nhi vào ngày 30/8/2022, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Hồng Nhi đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Đặng Kim L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

3. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự 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 GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Minh Tùng

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Phú Thọ

Lê Khắc Thịnh

Phạm Minh Tùng