

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AG**

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

Bản án số: 02/2023/DS-PT

Ngày: 06 - 01 - 2023

V/vtranh chấp quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản bị xâm hại; Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh AG.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh AG: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05, 06 thán 01 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản bị xâm hại; Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 164/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố LX, tỉnh AG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 197/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 73/2022/TB-TA ngày 03 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu Ng, sinh năm 1971; Vắng mặt

1.2. Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1970, Vắng mặt

Cùng nơi cư trú: Số 50/4B, khóm Trung H1, phường Mỹ Th1, thành phố LX, tỉnh AG

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971, nơi cư trú: Ấp Hòa L4, thị trấn A Ch, huyện Châu T1, tỉnh AG - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 483/GUQ, Quyền số 02/2021TP/CC-SCC/GDSK, ngày 06/7/2021 của Văn phòng công chứng Lê Hùng L và Giấy ủy quyền số 488/GUQ, Quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/8/2021 của Văn phòng công chứng LX); Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Tiên Vinh, là luật sư của Văn phòng Luật sư Tiến V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AG Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Phước S, sinh năm 1970; Có mặt

2.2. Bà Khuru Ngọc D, sinh năm 1970; Có mặt

Cùng nơi cư trú: Số 219, khóm Đông Th B, phường Mỹ Th, thành phố LX, tỉnh AG

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

3.3. Ông Mai Thái S, sinh năm 1960; Có mặt

Nơi cư trú: Số 134/58, khóm Th1 A, phường Mỹ Th, thành phố LX, tỉnh AG.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ng1, sinh năm 1963; Vắng mặt

Nơi cư trú: Số 134/58, khóm Thới An A, phường Mỹ Th, thành phố LX, tỉnh AG;

Đại diện hợp pháp của bà Ng1: Ông Trần Minh Ch, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Số 37/20, khóm Đông Th, phường Mỹ Th, thành phố LX, tỉnh AG. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 326; Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2020 của Phòng công chứng số 01 tỉnh AG); Có mặt

3.5. Bà Đỗ Thị B1, sinh năm 1956; Có mặt

Nơi cư trú: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh Kh, huyện Thoại S, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà B1: Luật sư Nguyễn Trọng B1, là luật sư của Văn phòng Luật sư Phan Thị V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AG. Vắng mặt

Nơi cư trú : Số 93/3, khóm Đông Th4 2, phường Mỹ Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

3.6. Ông Phạm Hồng Th3, sinh năm 1958; Vắng mặt

Nơi cư trú: Số 46/4, khóm Mỹ Q, phường Mỹ Q, thành phố LX, tỉnh AG.

Địa chỉ tạm trú: Ấp Vĩnh Kh, xã Vĩnh Ch, huyện Thoại S, tỉnh AG.

Đại diện hợp pháp của ông Phạm Thái B: Bà Phạm Thị S2, sinh năm 1952. Nơi cư trú: Số 33/5, khóm Trung Th, phường Mỹ Th2, thành phố LX, tỉnh AG. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 301; Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2021 của Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H5); Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông phạm Hồng Th3: Luật sư Phan Thị V, là luật sư của Văn phòng Luật sư Phan Thị V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AG. Có mặt

Nơi cư trú: 4C3 KDC Bình Đức 1, phường Bình Đ, thành phố LX, tỉnh AG.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG.

Địa chỉ: Số 99, đường Nguyễn Thái Học nối dài, khóm Tây Kh 2, phường Mỹ H4, thành phố LX, tỉnh AG.

Đại diện hợp pháp của UBND thành phố LX: Bà Đặng Thị Hoa R - là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch); Có đơn xin vắng mặt

3.8. Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th.

Địa chỉ: Số 2814, đường Trần Hưng Đ, khóm Đông Th, phường Mỹ Th, thành phố LX, tỉnh AG.

Đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th: Ông Đỗ Vi T3 (Chủ tịch Hội đồng quản trị);

Đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th: Ông Nguyễn Long H - Phó Giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 67/QTD.MT ngày 01/9/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị); Có mặt

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng Th3 và bà Đỗ Thị B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Th3 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/01/2016, tại Văn phòng công chứng Hoàng G, vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng và Nguyễn Thị Mai H có cùng vợ chồng ông Mai Thái S và bà Nguyễn Thị Ng1 xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 110, Quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng số 110 ngày 11/01/2016) để nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ng1 quyền sử dụng đất 2L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **CC731517**, số vào sổ CH05948 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG cấp cho ông S, bà Ng1 đứng tên ngày 30/12/2015 (gọi tắt là Giấy chứng

nhận số CH05948 ngày 30/12/2015) có diện tích 6.036 m², thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Th1, thành phố LX, tỉnh AG. Sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên thì ngày 14/01/2016, ông Ng, bà H được đứng tên tại phần chỉnh lý biến động trên trang 03 của Giấy chứng nhận số CH05948 nêu trên (gọi tắt là Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016). Riêng đất thì ông S, bà Ng1 hẹn cuối mùa vụ khi thu hoạch xong sẽ bàn giao.

Do nhu cầu về vốn để làm ăn mua bán lúa và sản xuất nông nghiệp nên ngày 02/02/2016 ông Ng, bà H đã thế chấp Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 tại Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng (loại cho vay ngắn hạn), số 22.M16/HĐTD.

Khoảng tháng 03/2016, là thời điểm bắt đầu xuống giống canh tác vụ mùa Hè thu năm 2016 nên ông Ng, bà H liên hệ với ông S, bà Ng1 yêu cầu giao đất để canh tác; lúc bấy giờ, ông Ng, bà H theo sự chỉ dẫn của ông S, bà Ng1 đã đến tại vị trí đất để nhận thì bất ngờ bị vợ chồng ông Dương Phước S và bà Khuu Ngọc D (là người đang canh tác) đứng ra ngăn cản với lý do phần đất này đã nhận cổ của ông Phạm Hồng Th3 để canh tác từ năm 2008.

Nhận thấy việc nhận chuyển nhượng đất từ ông S, bà Ng1 đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật như: Xác lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực; nộp đầy đủ hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cũng như các khoản thuế, lệ phí và đã được UBND thành phố LX cấp Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 nên hành vi không giao đất của ông S, bà D đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, ông Ng, bà H có đơn khởi kiện ngoài việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà D phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất 2L theo Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 có diện tích là 6.036m², thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG thì còn buộc ông S, bà D phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại do bị mất thu nhập về hoa lợi cho ông Ng, bà H vì không được canh tác đất trong những năm qua với số tiền là 96.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố LX và Kết quả đo đạc của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh LX (gọi tắt là Bản trích đo hiện trạng ngày 07/5/2021) thể hiện phần đất tranh chấp đang do ông S, bà Diễm quản lý, sử dụng có diện tích đo đạc thực tế là 6.014,2m², trong đó phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 gồm: Phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH02816 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị S2 thể hiện tại các điểm 5-13-18 có diện tích là 13,6m² và phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CS10860 cấp cho ông Nguyễn Anh H6 và bà Trần Thị Minh H7 thể hiện tại các điểm 1-2-19-20 có diện tích 4,3m².

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th thì ông Ng, bà H cho rằng do không nhận được đất canh tác nên quá trình vay vốn đã

bị mất thu nhập, từ đó không đủ khả năng Th3 toán lãi và vốn theo hợp đồng đã ký kết. Nay thống nhất với số nợ mà Quỹ tín dụng yêu cầu vốn gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 22.M16/HĐTD tạm tính đến ngày 16/11/2021 tổng cộng là 403.390.000 đồng, trong đó vốn gốc là 200.000.000 đồng và lãi phát sinh là 203.390.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu như sau:

- Về yêu cầu buộc giao đất:

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có tổng diện tích 39,7m², bao gồm: Phần đất thiếu hơn so với Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 là 21,8m²; phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH02816 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị S2 thể hiện tại các điểm 5-13-18 có diện tích là 13,6m² và phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CS10860 cấp cho ông Nguyễn Anh H6 và bà Trần Thị Minh H7 thể hiện tại các điểm 1-2-19-20 có diện tích 4,3m².

Tiếp tục yêu cầu ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D là những người trực tiếp quản lý, sử dụng đất phải có nghĩa vụ giao lại cho ông Ng, bà H phần đất 2L còn lại theo Bản trích đo hiện trạng ngày 07/5/2021 có tổng diện tích thực tế là 5.996,3m² thể hiện tại các điểm 5-13-18-20-19-3 thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Th1, thành phố LX, tỉnh AG do ông Ng, bà H đứng tên Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016. Không tranh chấp bất kỳ phần đất nào với các ông, bà Nguyễn Văn T, Phạm Thị S2, Nguyễn H6 và Trần Thị H7.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Do ông Ng, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để làm cơ sở chứng minh cho thiệt hại về hoa lợi bị mất nên đồng ý rút lại yêu cầu ông S, bà Diễm phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền là 96.000.000 đồng.

- Về yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th: Ông Ng, bà H thống nhất với số nợ mà Quỹ tín dụng yêu cầu nhưng do điều kiện kinh tế đang gặp khó khăn, chưa có khả năng Th3 toán nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D trình bày:

Theo ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D được biết thì phần diện tích đất mà ông Ng, bà H đang tranh chấp trước đây có nguồn gốc của vợ chồng ông Phạm Hồng Th3 và bà Đỗ Thị B1. Năm 1998, ông Th3, Bà B1 ly hôn theo Quyết định công nhận việc thuận tình ly hôn số 61/TTLH, ngày 16/6/1998 của Tòa án nhân dân thị xã LX, tỉnh AG (gọi tắt là Quyết định số 61/TTLH). Ngoài việc công nhận thuận tình ly hôn thì Quyết định số 61/TTLH còn công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phạm Hồng Th3 và Bà B1 về việc ông Phạm Hồng Th3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.988m², loại đất 2 Lúa, tờ bản đồ số 4, số thửa 540 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01836 QSDĐ/hA do Bà B1 đứng tên được Ủy ban nhân dân thị xã LX cấp ngày 29/5/1992 (gọi tắt là Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992). Sau khi ly hôn, ông Th3 là người giữ bản chính Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 và trực tiếp canh tác

đất đến ngày 24/6/2008 thì làm Tờ cổ đất ruộng, cổ lại toàn bộ cho ông S, bà Diễm với giá cổ chung là 80.000.000 đồng với thời hạn cổ là 01 năm; khi thỏa thuận cổ đất, ông Th3 có đưa xem bản photo Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992, bản photo Quyết định số 61/TTLH và bản photo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Phạm Hồng Th3. Sau khi hết hạn cổ, giữa ông Phạm Hồng Th3 và ông S làm lại Tờ cổ đất ruộng vào ngày 08/10/2009, thời hạn cổ đến cuối năm 2020 với giá cổ tăng thêm là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Trọng B2 đại diện ông S, bà Diễm vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất được lập thành Tờ cổ đất ruộng ngày 24/6/2008 và Tờ cổ đất ruộng ngày 08/10/2009 giữa vợ chồng ông S, bà Diễm và ông Phạm Hồng Th3 là vô hiệu, đồng thời buộc ông Phạm Hồng Th3 phải hoàn trả số tiền cổ đất như trình bày trên tổng cộng là 90.000.000 đồng và ông S, Bà D sẽ hoàn trả toàn bộ phần diện tích đất nhận cổ cho ông Phạm Hồng Th3. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ng, bà H thì ông Nguyễn Trọng B2 không đồng ý vì ông S, Bà D nhận đất cổ từ ông Phạm Hồng Th3 nên đồng ý giao trả lại cho ông Phạm Hồng Th3 ngay sau khi ông Phạm Hồng Th3 trả đủ số tiền cổ là 90.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng1 trình bày:

Bà là vợ của ông Mai Thái Sơn, ngày 08/7/2015, tại Văn phòng công chứng Mỹ Long, vợ chồng bà có cùng bà Đỗ Thị B1 xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 610, Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng số 610 ngày 08/7/2015) để nhận chuyển nhượng của bà B1 toàn bộ phần diện tích đất 5.988m², loại đất 2 Lúa thuộc thửa đất số 540, tờ bản đồ địa chính số 4; sau đó vào ngày 30/12/2015 vợ chồng ông bà được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ngày 11/01/2016, tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia, vợ chồng bà có lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ng, bà H. Do vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên, việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông Ng bà H đã thực hiện việc sang tên xong; do đó, bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Ng, bà H cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hồng Th3; bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Thái Sơn trình bày:

Ông với bà Ng1 là vợ chồng, trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà B1 tại Văn phòng công chứng Mỹ L thì ông có tìm hiểu kỹ về Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 do Bà B1 đứng tên và có cùng Đoàn đo đạc với Bà B1 đến thực địa để đo đạc, kiểm tra hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng. Sau khi đo đạc và kiểm tra mốc ranh giới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có cùng nhau thực hiện việc ký tứ cận. Thời điểm chuyển nhượng, Bà B1 trình bày có vay và còn nợ chị Th6 (con ruột ông) số tiền 210.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009

tại Ng hàng HDB để vay số tiền 270.000.000 đồng, do không còn khả năng trả lãi nên đồng ý chuyển nhượng với giá 480.000.000 đồng. Sau khi Bà B1 ký biên nhận tiền, ông đã xuất ra 480.000.000 đồng cho Bà B1 trả nợ, sau đó cùng đến Văn phòng công chứng Mỹ Long để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên Giấy chứng nhận trước, đến khi kết thúc mùa vụ thì Bà B1 sẽ thực hiện nghĩa vụ giao đất sau. Tuy nhiên, do nhu cầu phải đi Bình Dương tìm việc làm nên vợ cH ông tiếp tục chuyển nhượng, sang tên Giấy chứng nhận lại cho vợ cH ông Ng, bà H và tiếp tục hẹn khi kết thúc mùa vụ Bà B1 sẽ thực hiện nghĩa vụ giao đất. Do vợ cH ông đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích cho ông Ng, bà H xong nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B1 trình bày:

Bà với ông Phạm Hồng Th3 trước đây là vợ chồng. Phần đất tranh chấp tuy bà được đứng tên Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 nhưng có nguồn gốc là của vợ chồng bà và Giấy chứng nhận mà bà đứng tên là cấp chung cho vợ chồng. Ngoài phần diện tích đất ruộng thể hiện trong Quyết định số 61/TTLH thì vợ chồng bà không còn phần diện tích đất nông nghiệp nào khác. Sau khi nhận Quyết định thuận tình ly hôn thì bà là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó thì em ruột của ông Phạm Hồng Th3 có nhu cầu cần vay vốn tại Quỹ tín dụng Mỹ Th nên giữa bà và ông Phạm Hồng Th3 tiếp tục đứng tên trên hồ sơ vay vốn tại đây để vay giùm cho người em ruột của ông Phạm Hồng Th3; sau khi tất toán khoản vay thì bà nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nhiều lần dời nhà và vào năm 2008, khi cần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng thì bà mới phát hiện đã mất bản chính. Vì vậy, vào năm 2009 bà đã làm thủ tục xin cấp lại và được Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009.

Bà xác định, phần diện tích đất cũng như vị trí đất tranh chấp chính là phần diện tích đất thể hiện trong Quyết định số 61/TTLH. Tuy nhiên, khi nhận Quyết định số 61/TTLH, bà và ông Th3 đã không xem kỹ nên không yêu cầu Tòa án đính chính. Như vậy, phần diện tích đất mà trước đây bà và ông Th3 quản lý, sử dụng là 5.988m² có vị trí đất tọa lạc tại phường Mỹ Th2, thành phố LX, tỉnh AG. Việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà vào năm 2009 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Năm 2015, do cần tiền xoay sở nên bà đã chuyển nhượng ngay cho vợ chồng ông S, bà Ng1; khi chuyển nhượng bà có biết việc ông S, Bà D đang canh tác đất do nhận cổ từ bà và ông Th3; bà dự định sẽ dùng nguồn tiền bán được đất để khi cuối mùa vụ chuộc lại sẽ thực hiện nghĩa vụ giao cho ông S, bà Ng1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hồng Th3 trình bày:

Ông với Bà B1 chung sống với nhau khoảng cuối năm 1970. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông cho vợ chồng ông, Bà B1. Sở dĩ Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 do một mình Bà B1 đứng tên vì thời điểm đó Bà B1 kê khai để được cấp giấy, còn ông thì đi làm thuê ở xa nên không

hay biết. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình Bà B1 đứng tên nhưng ông xác định giấy đất là do nhà nước cấp cho hai vợ chồng. Khi ông với Bà B1 ly hôn, ông khai tại Tòa án Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp với diện tích là 5.988m² nhưng khi Tòa án ban hành Quyết định do sơ xuất trong khâu đánh máy nhầm diện tích là 5.600m² và nhầm vị trí đất tranh chấp nằm tại phường Mỹ Phước. Ngoài phần diện tích đất nông nghiệp nêu trên thì ông và Bà B1 không còn phần đất nông nghiệp nào khác. Sau khi có Quyết định số 61/TTLH của Tòa án thì ông nhận đất canh tác và giữ bản chính Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 cho đến nay. Khoảng năm 2007, Bà B1 có trực tiếp gặp ông xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 40.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng Mỹ Ph. Do muốn hàn gắn tình cảm vợ chồng nên ông tin tưởng và đưa ngay Giấy đất mà không thắc mắc. Đây là khoản vay riêng của Bà B1, không liên quan đến em ruột của ông là ông Sáu Ng2 như Bà B1 đã trình bày.

Do ông thường hay bị bệnh nên vào ngày 24/6/2008, ông có hết phần đất trên cho ông S với giá 80.000.000 đồng theo Tờ cổ đất ruộng ngày 24/6/2008 với thời hạn cổ là 01 năm. Khi hết thời hạn cổ, ông không có tiền chuộc nên giữa ông và ông S có làm Tờ cổ đất ruộng lần 02 vào ngày 08/10/2009, thỏa thuận thời hạn cổ đất là đến năm 2020 với giá cổ thêm là 10.000.000 đồng; qua hai lần cổ đất ông nhận của ông S số tiền tổng cộng là 90.000.000 đồng. Cuối năm 2020, do điều kiện ông đang gặp khó khăn về kinh tế nên giữa ông và ông S chưa làm Tờ cổ đất mới và hiện nay phần đất vẫn do ông S đang canh tác.

Sau khi phát sinh tranh chấp, ông tìm hiểu thì được biết trong thời gian ông giữ bản chính Giấy chứng nhận thì vào năm 2009, Bà B1 đã làm thủ tục xin cấp lại bản nhĩ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đem chuyển nhượng cho ông S, bà Ng1 và ông S, bà Ng1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Ng, bà H. Ông cho rằng việc xin cấp lại bản nhĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà B1 vào năm 2009 và tiếp tục chuyển nhượng cho ông S bà Ng1; ông Ng bà H là không đúng nên có yêu cầu độc lập như đã thể hiện tại Bản tự khai vào ngày 28/11/2016 và Đơn yêu cầu độc lập vào ngày 02/10/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th do ông Nguyễn Long Hồ đại diện trình bày:

Ngày 02/02/2016, Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th (gọi tắt là QTD Mỹ Th) có ký Hợp đồng tín dụng số 22.M16/HĐTD với vợ chồng ông Ng, bà H để cho vay số tiền 200.000.000 đồng; mục đích vay: Mua bán lúa, sản xuất nông nghiệp; lãi suất cho vay 1.10%/tháng, lãi quá hạn là 1.65%/tháng. Để đảm bảo khoản vay ông Ng, bà H có thể chấp cho QTD Mỹ Th một Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 do ông Ng, bà H đứng tên thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84; diện tích 6.036,0m²; mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước. Từ khi vay đến nay do ông Ng, bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền của hợp đồng nên QTD Mỹ Th có yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Ng, bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả tiền số tiền vay còn nợ vốn gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 16/11/2021 là 403.390.000 đồng, trong

đó vốn gốc là 200.000.000 đồng và lãi là 203.390.000 đồng; đồng thời tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 22.M16/HĐTD trên số dư nợ chưa Phạm Hồng Th3 toán cho đến khi thi hành xong khoản vốn gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22.M16/HĐTC ngày 02/02/2016 giữa QTD Mỹ Th với ông Ng, bà H để đảm bảo thi hành án.

Theo Công văn số 2751 ngày 10/6/2021 và Văn bản số 4655/UBND-NC, ngày 26/10/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố LX trình bày:

Theo Văn bản số 117/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG về việc xử lý khó khăn, vướng mắc trong đăng ký đất đai, tại mục 16 có hướng dẫn xác định đối tượng sử dụng đất, cụ thể như sau: Đối với Giấy chứng nhận cấp trước ngày 01/7/2004 mà trên Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người, chưa xác định được Giấy cấp cho hộ gia đình, cá nhân hoặc vợ chồng theo Điều 48, Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai căn cứ vào hồ sơ địa chính, nguồn gốc đất, có Phiếu cung cấp thông tin để xác định đối tượng sử dụng đất theo yêu cầu của người sử dụng đất hoặc cơ quan công chứng.

Ngày 12/01/2009, Ủy ban nhân dân thành phố LX có cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03995hA cho bà B1, thửa đất số 540, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.988,0m², loại đất trồng lúa, tọa lạc phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG là đảm bảo trình tự, thủ tục theo Luật đất đai năm 2003 và Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Ngày 30/12/2015, Ủy ban nhân dân thành phố LX có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05948 cho ông Mai Thái S, bà Nguyễn Thị Ng1 (theo dạng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, diện tích 6.036,0m², loại đất chuyên trồng lúa nước và Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh LX đính chính trang 3 của Giấy chứng nhận trên vào ngày 14/01/2016, nội dung: chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H, đất tọa lạc phường Mỹ Th1 là đảm bảo trình tự, thủ tục theo Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh AG về việc Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh AG.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân thành phố LX còn có yêu cầu vắng mặt giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố LX, tỉnh AG đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 6, khoản 9 và khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều d khoản 2 Điều 106; khoản 5 Điều 166 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 133 ; khoản 5 Điều 323 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 27 và Điều 31 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Điều đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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;

- Khoản 1 Điều 21 pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với các phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đối với bị đơn là ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D, cụ thể:

1.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông S, bà D phải giao phần đất có diện tích 39,7m², gồm: Phần đất thiếu hơn so với Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 là 21,8m²; Phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH02816 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị S2 thể hiện tại các mốc điểm 5-13-18 có diện tích là 13,6m² và Phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CS10860 cấp cho ông Nguyễn Anh H6 và bà Trần Thị Minh H7 thể hiện tại các mốc điểm 1-2-19-20 có diện tích 4,3m².

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông S, Bà D phải liên đới bồi thường thiệt hại với số tiền là 96.000.000 đồng (*Chín mươi sáu triệu đồng*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H. Buộc ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D có nghĩa vụ giao cho ông Ng, bà H Quyền sử dụng đất 2 Lúa theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX có diện tích là 5.996,3m² thể hiện tại các điểm 5-13-18-20-19-3 thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên Giấy chứng nhận số CH05948 được UBND thành phố LX cấp ngày 14/01/2016.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX là một phần không thể tách rời của Bản án).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn là ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hồng Th3.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông S, Bà D với ông Phạm Hồng Th3 được lập thành Tờ cố đất ruộng ngày 24/6/2008 và Tờ cố đất ruộng ngày 08/10/2009 là vô hiệu.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hồng Th3 về việc hoàn trả cho ông S, Bà D số tiền nhận cổ đất là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hồng Th3, về việc:

4.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 610. Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015 của Văn phòng Công chứng Mỹ Long giữa bà Đỗ Thị B1 với ông Mai Thái S, bà Nguyễn Thị Ng1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 110. Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2016 của Văn phòng Công chứng Hoàng G giữa ông Mai Thái S, bà Nguyễn Thị Ng1 với ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H.

4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03995hA do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp lại cho bàB1 ngày 12/01/2009.

4.3. Hủy Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 30/12/2015 do ông Mai Thái Sơn và bà Nguyễn Thị Ng1 đứng tên và hủy phần chỉnh lý biến động trên trang 3 của Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th đối với ông Ng, bà H.

5.1. Buộc ông Ng, bà Nguyễn Thị Mai H có nghĩa vụ liên đới Phạm Hồng Th3 toán cho Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th tổng số tiền cả vốn lẫn lãi tính đến ngày 16/11/2021 là 403.390.000 đồng (*Bốn trăm lẻ ba triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng*). Trong đó: Vốn gốc là 200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 12.100.000 đồng và lãi quá hạn là 191.290.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5.2. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th có quyền làm Đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22.M16 ngày 01/02/2016 được Văn phòng công chứng Hoàng G chứng nhận cùng ngày 01/02//2016 với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất 2L có diện tích 6.036m²; vị trí khu đất tọa lạc thửa số 78, tờ bản đồ số 84, địa chỉ tại phường Mỹ Th1, thành phố LX, tỉnh AG do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

CC731517, số vào sổ CH05948 được Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG cấp ngày 14/01/2016.

Trường hợp tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Quỹ tín dụng Mỹ Th thu hồi nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H vẫn phải tiếp tục liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quỹ tín dụng Mỹ Th có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H tài sản đảm bảo (nếu còn) cùng các giấy tờ kèm theo khi ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H Thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng, lãi suất chậm thanh toán, quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng Th3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Ông Phạm Hồng Th3 kháng cáo toàn bộ bản án số 164/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021. Cụ thể: Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị B1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Bà B1 kháng cáo toàn bộ bản án số 164/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021. Cụ thể: Yêu cầu Tòa phúc thẩm xét xử trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông Phạm Hồng Th3, bà đồng ý hoàn tiền cho bên nhận chuyển nhượng đất.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm đã có xem xét toàn diện, sự thật, khách quan, từ đó nguyên đơn không kháng cáo, ông Th3, Bà B1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không cung cấp được các chứng cứ nào khác chứng minh cho việc kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phát biểu của luật sư bà Phan Thị Vén người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của ông Phạm Hồng Th3: Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đỗ Thị B1 với ông Mai Thái Sơn, bà Nguyễn Thị Ng1 8/7/2015 và giữa ông Mai Thái Sơn, bà Nguyễn Thị Ng1 với ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H 11/1/2016 là thời điểm BLDS 2005 và Luật đất đai 2013 đang có hiệu lực. Ông S, bà Ng1 đã được cấp giấy CNQSDĐ mới chuyển nhượng cho ông Ng bà H, ông Ng bà H cũng được điều chỉnh trang 4, sang tên trước bạ vào sổ địa chính và lấy giấy CNQSDĐ diện tích trên xong rồi đi thế chấp cho Quỹ tín dụng để vay tiền, đã nhận đủ tiền vay, nên căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định thì các giao dịch dân sự trên đều có hiệu lực pháp luật. Do vậy, không thể nói các giao dịch trên đang hoặc chưa thực hiện với lý do chưa giao đất, chưa trả tiền cho quỹ tín dụng. Vì không có điều luật nào tương ứng quy định phản bác lại với khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. Nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 quy định của BLDS 2015 để áp dụng luật nội dung quy định tại BLDS 2015 là chưa chính

xác, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th3. Kính đề nghị HĐXX và kiểm sát việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa xem xét việc áp dụng điều luật của Tòa án cấp sơ thẩm, cần phải áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 để dẫn chiếu áp dụng quy định BLDS 2005 trong vụ án này.

Án sơ thẩm căn cứ vào công văn trả lời của UBND thành phố LX, căn cứ hồ sơ gốc của giấy CNQSDĐ số 01836QSDĐ/hA 29/5/1992 mà UBND thành phố LX cấp lại GCNQSDĐ số H 03995hA 12/1/2009 cho Bà B1 đứng tên là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và hoàn toàn nhưng không xem xét nguồn gốc có từ ông Tô cha chồng cho vợ chồng Bà B1. Và áp dụng pháp luật chưa chính xác. Do đó giấy CNQSDĐ cấp bản nhì cho Bà B1 2009 là cấp không đúng đối tượng, không đúng quy định pháp luật cần được hủy bỏ. Yêu cầu xem xét giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/7/2015 giữa Bà B1 với ông S bà Ng1, giữa ông S bà Ng1 với ông Ng bà H là vô hiệu. Việc thế chấp vay tiền Quỹ tín dụng Mỹ Th về nguyên tắc đăng ký thế chấp không đảm bảo đúng thủ tục, nên Quỹ tín dụng Mỹ Th không phải là người thứ ba ngay tình nên không được xem xét bảo vệ. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015 xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hồng Th3, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H. Buộc ông Dương Phước S, bà Khuru Ngọc D và ông Phạm Hồng Th3 có nghĩa vụ giao cho ông Ng, bà H quyền sử dụng đất 2 Lúa theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX có diện tích là 5.996,3m².

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh AG, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hồng Th3, bà Đỗ Thị B1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2021/DS-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố LX về cách tuyên án.

Buộc ông Phạm Hồng Th3, ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc D có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H quyền sử dụng đất 2 Lúa theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX có diện tích là 5.996,3m² thể hiện tại các điểm 5-13-18-20-19-3 thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên Giấy chứng nhận số CH05948 được UBND thành phố LX cấp ngày 14/01/2016.

Các phần còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng Th3 và bà Đỗ Thị B1 làm đơn kháng cáo và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm do người cao tuổi trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố LX có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án ngày 14/6/2022, nên căn cứ khoản 1 Điều 279 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân thành phố LX.

Tại phiên tòa, nguyên yêu cầu khởi kiện, người liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng Th3 và bà Đỗ Thị B1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ông Ng, bà H khởi kiện yêu cầu ông S, bà D phải giao quyền sử dụng đất 2L có diện tích đo đạc thực tế là 5.996,30m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông Ng, bà H cung cấp Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 do ông bà đứng tên từ việc nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ng1. Quá trình giải quyết vụ án, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và theo kết quả đo đạc tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 thể hiện toàn bộ diện tích đất nguyên đơn tranh chấp do ông S, bà D quản lý, sử dụng nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 mà ông Ng, bà H đứng tên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Ng, bà H là có cơ sở để được xem xét theo quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, phía ông S, Bà D và ông Phạm Hồng Th3 lại nại rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông Th3 cho vợ chồng ông Th3, Bà B1; năm 1992, khi ông Th3 đi làm thuê ở xa thì Bà B1 ở nhà kê khai đăng ký và được UBND thị xã LX cấp Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 cho một mình Bà B1 đứng tên; năm 1998, vợ chồng ông Th3, Bà B1 ly hôn theo Quyết định số 61/TTLH, thống nhất giao toàn bộ diện tích đất này cho ông Th3 được sử dụng cùng bản chính Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992; ông Th3 canh tác đến ngày 24/6/2008 thì cõ lại toàn bộ cho ông S, Bà D canh tác đến nay. Do đó, ông Th3 cho rằng việc Bà B1 xin cấp lại Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 để chuyển nhượng cho ông S, bà Ng1 rồi chuyển nhượng tiếp cho ông Ng, bà H là không đúng nên yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu, đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 mà Bà B1 được cấp lại và hủy Giấy chứng nhận đứng tên ông S, bà Ng1 và ông Ng, bà H được cấp tiếp theo sau đó.

Theo lời trình bày của ông Th3 cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp ban đầu là của cha ông cho vợ chồng ông với Bà B1. Năm 1992, Bà B1 kê khai đăng ký

khi ông đi làm thuê ở xa và được UBND thị xã LX cấp Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 cho một mình Bà B1 đứng tên; năm 1998, ông với Bà B1 ly hôn theo Quyết định số 61/TTLH, ngoài việc công nhận sự thuận tình ly hôn, quyết định còn công nhận sự thỏa thuận giữa ông với Bà B1 là giao toàn bộ diện tích đất 2 Lúa mà Bà B1 đứng tên cho ông được sử dụng và giữ bản chính Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, tuy Bà B1 không phủ nhận lời trình bày của ông Th3 nhưng qua lời trình bày này, HĐXX thấy rằng ông Th3 hoàn toàn không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì sau khi biết được Bà B1 được cấp Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 cho một mình Bà B1 đứng tên. Vì vậy, căn cứ Văn bản số 117/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG thì đây thuộc trường hợp Giấy chứng nhận cấp trước ngày 01/7/2004 mà trên Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người nên quyền sử dụng đất được cấp xác định là cấp cho riêng cá nhân Bà B1.

Đối với việc ông Th3 nại rằng Quyết định số 61/TTLH đã công nhận sự thỏa thuận giữa ông với Bà B1 thống nhất giao toàn bộ diện tích đất mà Bà B1 đứng tên Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 cho ông được sử dụng nên việc sau đó Bà B1 làm thủ tục xin được cấp lại Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 là không đúng. HĐXX xét thấy:

Tại khoản 1 Điều 21 Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993 có quy định: *“Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án là cá nhân có quyền gửi đơn đến cơ quan thi hành án để yêu cầu thi hành án. Hết thời hạn đó, nếu người được thi hành án không yêu cầu thi hành, thì bản án, quyết định hết hiệu lực thi hành”*. Đối chiếu quy định này với việc ông Th3 không gửi đơn đến cơ quan Thi hành án để yêu cầu thi hành án trong thời hạn ba năm nên khi Quyết định số 61/TTLH hết hiệu lực thi hành thì việc UBND thành phố LX căn cứ hồ sơ gốc của Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 mà cấp lại Giấy chứng nhận số H.03995hA vào ngày 12/01/2009 cho Bà B1 đứng tên là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và hoàn toàn không có lỗi của cơ quan cấp giấy là UBND thành phố LX.

Tuy vậy, theo quy định tại Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 thì: *“Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được cho chung”*; do đó, Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 và Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 mặc dù do một mình Bà B1 đứng tên nhưng vì được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên vẫn còn là tài sản chung của vợ chồng ông Th3, Bà B1. Tại Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng như sau:

“1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.

2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

- a) Bất động sản;
- b) Động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu;
- c) Tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình.”

Căn cứ quy định cho thấy việc Bà B1 chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng cho ông S, bà Ng1 mà không có sự thỏa thuận bằng văn bản giữa Bà B1 với ông Th3 là không đúng với điều luật nên đã có căn cứ vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, nhận thấy tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 lại có quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Xét các hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà B1 với ông S, bà Ng1 và giữa ông S, bà Ng1 với ông Ng, bà H theo hồ sơ trích lục mà Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX cung cấp. Ngoài việc được thực hiện trên cơ sở Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 và Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 07/7/2015 của Bà B1 thì quá trình thực hiện thủ tục chuyển quyền, các bên còn cùng đoàn đo đạc đến tại vị trí đất để đo đạc lại diện tích, thực hiện ký tên thống nhất ranh đất với những người tứ cận mà không có bất kỳ tranh chấp nào và sau đó được UBND thành phố LX cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 30/12/2015 do ông S, bà Ng1 đứng tên với diện tích tăng lên là 6.036m². Như vậy, việc ông Ng, bà H là người thứ ba ngay tình đã căn cứ Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 30/12/2015 tiếp tục xác lập, thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng từ ông S, bà Ng1 là không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 như đã viện dẫn nêu trên.

Mặt khác, tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 còn quy định:

“Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Do đó, cho dù việc UBND thành phố LX có cấp Giấy chứng nhận số 01836 QSDĐ/hA ngày 29/5/1992 và Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 cho Bà B1 đứng tên là không đúng đi nữa nhưng do đã thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông S, bà Ng1 và tiếp tục chuyển quyền cho ông Ng, bà H thì cũng không thuộc trường hợp bị thu hồi.

Từ những phân tích, đủ cơ sở để cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Th3 về việc tuyên bố Hợp đồng số 610 ngày 08/7/2015

giữa bà B1 với ông Mai Thái Sơn, bà Nguyễn Thị Ng1 và Hợp đồng số 110 ngày 11/01/2016 giữa ông Mai Thái Sơn, bà Nguyễn Thị Ng1 với ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H vô hiệu là có căn cứ. Do đó, không cần thiết phải hủy các Giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận số H.03995hA ngày 12/01/2009 do Bà B1 đứng tên; Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 30/12/2015 do ông Mai Thái Sơn và bà Nguyễn Thị Ng1 đứng tên và hủy phần chỉnh lý biến động trang 3 của Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên.

Chính vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nhận định ông Th3 vẫn được quyền khởi kiện để yêu cầu Bà B1 phải hoàn trả giá trị sử dụng đất ở vụ án dân sự khác; là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

Đối với câu độc lập của ông S, bà D về việc tuyên bố các giao dịch cầm cố Quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Th3 là vô hiệu; ông bà không có kháng cáo lẽ ra HĐXX phúc thẩm không xét đến, nhưng vì diện tích đất cầm cố là quyền sử dụng đất đang có tranh chấp nên Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông S, bà D và ông Th3 đều thống nhất xác định: Vào ngày 24/6/2008, ông Th3 có cố toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho ông S với giá 80.000.000 đồng có làm Tờ cố đất ruộng ngày 24/6/2008. Khi hết hạn cố, do ông Th3 không có tiền chuộc nên giữa ông Th3 và ông S tiếp tục làm Tờ cố đất ruộng lần 02 vào ngày 08/10/2009, thỏa thuận thời hạn cố đất là đến năm 2020 với giá nhận cố thêm là 10.000.000 đồng, tổng cộng giá qua hai lần cố là 90.000.000 đồng. Đến cuối năm 2020, do điều kiện ông Th3 đang gặp khó khăn về kinh tế nên giữa ông Th3 và ông S chưa làm Tờ cố đất mới và hiện nay phần đất vẫn do ông S, bà D đang canh tác.

Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”, hoàn toàn không ghi nhận người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, các giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/6/2008 và ngày 08/10/2009 mà các bên thực hiện đã bị vô hiệu ngay từ khi xác lập nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu các giao dịch cầm cố này của ông S, Bà D là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu thì theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do đó, việc ông Th3 tự nguyện hoàn trả lại tổng số tiền đã nhận cố là 90.000.000 đồng và ông S, bà D tự nguyện hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất nhận cố cho ông Th3 hoàn toàn là phù hợp.

Cấp sơ thẩm buộc ông S, bà D giao lại cho ông Ng, bà H mà không phải hoàn trả cho ông Th3 và ghi nhận sự tự nguyện của ông Th3 hoàn trả số tiền cố đất 90.000.000 đồng cho ông S, bà D là có cơ sở, tuy nhiên do giao dịch cầm cố giữa ông Th3 với ông S, Bà D nên cần phải sửa cách tuyên phải buộc ông Th3 cùng liên

đổi chịu trách nhiệm với ông S, bà D trả lại quyền sử dụng đất cho ông Ng, bà H mới phù hợp quy định về hậu quả pháp lý giao dịch vô hiệu.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Th3, Bà B1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hồng Th3 và bà Đỗ Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 164/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố LX, tỉnh AG về cách tuyên.

Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 6, khoản 9 và khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điểm d khoản 2 Điều 106; khoản 5 Điều 166 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 133 ; khoản 5 Điều 323 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 27 và Điều 31 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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;

- Khoản 1 Điều 21 pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với các phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đối với bị đơn là ông Dương Phước S và bà Khưu Ngọc Diễm, cụ thể:

1.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông S, bà D phải giao phần đất có diện tích 39,7m², gồm: Phần đất thiếu hơn so với Giấy chứng nhận số CH05948

ngày 14/01/2016 là 21,8m²; Phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH02816 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị S2 thể hiện tại các mốc điểm 5-13-18 có diện tích là 13,6m² và Phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CS10860 cấp cho ông Nguyễn Anh H6 và bà Trần Thị Minh H7 thể hiện tại các mốc điểm 1-2-19-20 có diện tích 4,3m².

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông S, bà D phải liên đới bồi thường thiệt hại với số tiền là 96.000.000 đồng (*Chín mươi sáu triệu đồng*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H. Buộc ông Dương Phước S, bà Khuru Ngọc D và ông Phạm Hồng Th3 có nghĩa vụ giao cho ông Ng, bà H Quyền sử dụng đất 2 Lúa theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX có diện tích là 5.996,3m² thể hiện tại các điểm 5-13-18-20-19-3 thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 84, tại phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên Giấy chứng nhận số CH05948 được UBND thành phố LX cấp ngày 14/01/2016.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX là một phần không thể tách rời của Bản án).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn là ông Dương Phước S và bà Khuru Ngọc Diễm đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hồng Th3.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông S, bà D với ông Phạm Hồng Th3 được lập thành Tờ cổ đất ruộng ngày 24/6/2008 và Tờ cổ đất ruộng ngày 08/10/2009 là vô hiệu.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hồng Th3 về việc hoàn trả cho ông S, bà D số tiền nhận cổ đất là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hồng Th3, về việc:

4.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 610. Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015 của Văn phòng Công chứng Mỹ Long giữa bà Đỗ Thị B1 với ông Mai Thái Sơn, bà Nguyễn Thị Ng1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 110. Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2016 của Văn phòng Công chứng Hoàng Gia giữa ông Mai Thái Sơn, bà Nguyễn Thị Ng1 với ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H.

4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03995hA do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp lại cho bàB1 ngày 12/01/2009.

4.3. Hủy Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 30/12/2015 do ông Mai Thái Sơn và bà Nguyễn Thị Ng1 đứng tên và hủy phần chỉnh lý biến động trên trang 3 của Giấy chứng nhận số CH05948 ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th đối với ông Ng, bà H.

5.1. Buộc ông Ng, bà H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th tổng số tiền cả vốn lẫn lãi tính đến ngày 16/11/2021 là 403.390.000 đồng (*Bốn trăm lẻ ba triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng*). Trong đó: Vốn gốc là 200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 12.100.000 đồng và lãi quá hạn là 191.290.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5.2. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th có quyền làm Đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22.M16 ngày 01/02/2016 được Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận cùng ngày 01/02/2016 với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất 2L có diện tích 6.036m²; vị trí khu đất tọa lạc thửa số 78, tờ bản đồ số 84, địa chỉ tại phường Mỹ Thới, thành phố LX, tỉnh AG do ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC731517, số vào sổ CH05948 được Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG cấp ngày 14/01/2016.

Trường hợp tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Quỹ tín dụng Mỹ Th thu hồi nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H vẫn phải tiếp tục liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quỹ tín dụng Mỹ Th có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Mai H tài sản đảm bảo (nếu còn) cùng các giấy tờ kèm theo khi ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Mai H, thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

6. Chi phí tố tụng: Ông Ng, bà H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản cho Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th số tiền là 4.408.000 đồng (*Bốn triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng*).

7. Về án phí:

7.1 Án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Ng, bà H phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 20.136.000 đồng (*Hai mươi triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Ng, bà H đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010386 ngày 02/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0005145 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG. Ông Ng, bà H còn phải liên đới nộp tiếp số tiền là 19.836.000 đồng (*Mười chín triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng*).

- Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Th không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.830.000 đồng (*Tám triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005122 ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG.

Buộc ông S, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với nghĩa vụ giao đất là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông S, Bà D đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002036 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG.\

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Hồng Th3.

7.2 Án phí phúc thẩm:

- Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Phạm Hồng Th3, bà Đỗ Thị B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh AG;
- TAND TP LX;
- Chi cục THA-DS TP. LX;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Cao Minh Lễ

