

Bản án số: 427/2023/DS-PT

Ngày: 06-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng cầm  
cố 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 Nguyễn Ngọc Vạng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Tạng;  
Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương  
Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15/5, 30/6 và 07/7 và 06/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1947.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B:* Chị Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: Luật

sư **Lê Phi T** – Do **Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ** cử tham gia tố tụng; địa chỉ: **Số H, đường V, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

2. Bị đơn: Anh **Lê Văn Q**, sinh năm 1974; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

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

3.1. Chị **Thái Thị P**, sinh năm 1984; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**.

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Lê Văn Q**, sinh năm 1974; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**.

3.2. Chị **Lê Thị Tuyết L**, sinh năm 1994; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**. (Vắng mặt)

3.3. Cháu **Lê Nhật E**, sinh ngày 07/4/2007.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu **Nhật E1**: Anh **Lê Văn Q**, sinh năm 1974. (Là cha ruột); Cùng địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**.

3.4. Anh **Lê Văn L1**, sinh năm 1971; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**. (Vắng mặt)

3.5. Chị **Lê Thị Y**, sinh năm 1972; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**. (Vắng mặt)

3.6. Anh **Lê Văn Nhựt L2**, sinh năm 1997; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**. (Vắng mặt)

3.7. Cháu **Lý Thị Mỹ N1**, sinh ngày 08/11/2005.

3.8. Cháu **Lý Thị Mỹ L3**, sinh ngày 15/6/2012.

Người giám hộ đương nhiên cho cháu **N1**, cháu **L3**: Anh **Lê Văn Q**, sinh năm 1974. (Là cậu ruột); cùng địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của **Lý Thị Mỹ N1**, **Lý Thị Mỹ L3**: Trợ giúp viên pháp lý **Lý Ngọc B1** – **Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ** - Chi nhánh **S1**; Địa chỉ: **Số D, đường L, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

3.9. Chị **Nguyễn Tuyết L4**, sinh năm 1984; Địa chỉ: **Ấp A, xã T, huyện**

H, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.10. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.11. Chị Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

3.12. Cháu Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh ngày 07/3/2013.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu T1: Chị Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1989. (Là mẹ ruột); Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H - Phòng G; Địa chỉ: 8 đường L, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H1, chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ kiêm Trưởng phòng xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bà H1:

Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1986, chức vụ: Chuyên viên Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; địa chỉ: Tầng E, số F, Phạm Ngọc T4, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Ông Đỗ Tiến N2, chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; Địa chỉ: Số H đường L, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B là nguyên đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/01/2022, trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Nguyễn Văn B do chị Nguyễn Thị Tuyết N đại diện theo ủy quyền, trình bày: Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn B. Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông B cho ông Lê Văn C là cha ruột của anh Lê Văn Q vào ngày 25/6/1986, có chiều ngang 14 x chiều dài 20m, phía trên giáp đất Tám Đỡ, phía dưới giáp đất Tư Liêm, đầu trong và đầu ngoài giáp đất ông B, đất tọa lạc tại xã T, là phần đất trước đây Tòa án đi đo

đặc thực tế trên đất có nhà của anh Q, ông B, anh L1, cháu N1, cháu L4 nhưng chị không biết diện tích cụ thể theo sơ đồ đo đạc, số thửa đất, tờ bản đồ bao nhiêu, việc cõ đất có làm giấy tay, với giá 01 (một) chỉ 05 (năm) phân vàng 24kra (vàng 10 tuổi), thời hạn chuộc đất là 5 năm, nếu sau 5 năm ông B không có vàng chuộc đất lại thì ông C có quyền sử dụng trên mặt đất cho đến khi nào ông B có vàng chuộc đất lại.

Đất cõ cho ông C lúc đầu là cái hầm (ao) lạn (cạn), thành hầm lớn và có nhà của chị (tại phiên tòa khai là nhà của ông B) nhưng không rõ diện tích ngang dài bao nhiêu sau khi cõ đất thì chị di dời nhà như hiện nay (là nhà của ông B). Sau khi cõ đất khoảng 01 năm sau thì ông C cất nhà ở, tức là căn nhà hiện anh Q đang quản, lý sử dụng. Khi cất nhà gia đình ông C cũng có san lấp nền nhà. Không biết nhà anh L1, chị C1 cất nhà khi nào, ông C có hỏi ông B cho chị D là chị ruột chị C1 cất quán nước bán, không rõ diện tích đất ngang dài bao nhiêu, thấy chị C1 có chồng khổ quá nên chị D để lại cái quán cho chị C1 quản lý, sử dụng và hiện là căn nhà do cháu Mỹ N1 và cháu Mỹ L3 đang ở. Khi anh L1, chị C1 cất nhà cũng như sửa lại nhà, khi chị D cất quán nước thì không có ai tranh chấp hay ngăn cản.

Việc ông C hỏi ông B cho chị D cất quán nước thì không có làm giấy tờ, không có ai chứng kiến, gia đình chị cũng không có nói hay thỏa thuận với anh L1, chị C1 là khi nào gia đình chị có vàng chuộc đất lại thì họ phải di dời nhà trả đất lại cho gia đình chị.

Nhà ông B cất năm 1987, lúc đầu là nhà lá, vì sau khi cõ đất cho ông C thì nhà của chị, tức nhà của ông B di dời ra phần đất hiện nay. Năm 2011 thì ông B cất nhà tường kiên cố lại như hiện nay. Không nhớ ngày tháng năm, chỉ nhớ cách nay 04 năm khi ông B cất lại nhà cấp 4 thì có cự cãi với anh Q về việc ông B mở rộng diện tích nhà. Lúc đó, gia đình chị cũng không có tranh chấp hay thừa kiện về việc đất của gia đình chị mà anh Q cự cãi, không cho mở rộng diện tích nhà là vì nghĩ đất đã cõ cho gia đình anh Q, gia đình chị chưa chuộc lại. Nguyên nhân ông B có tiền cất lại nhà mà không chịu chuộc lại đất là vì tiền cất nhà là của em chị cho, tính cất nhà trước còn đất từ từ chuộc lại sau.

Nguyên nhân hai bên phát sinh tranh chấp, là ông B chỉ cõ đất cho ông C nhưng tháng 8 năm 2021 ông B đến Ủy ban nhân dân xã T 2 làm giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông B đang cất nhà ở và phần đất đã cõ cho ông C thì phát hiện ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) nên khởi kiện chứ không phải nguyên nhân tranh chấp là do chị có mâu thuẫn với cha vợ anh Q là ông Thái Văn Đ. Việc ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình chị không ai hay biết. Năm 1993 khi nhà nước thông báo ai có đất thì kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, lúc đó ông B sống ở D, còn chị thì không biết ông B có kê khai đăng ký chưa nên chị không đăng ký. Ông Nguyễn Văn B cũng như các con của ông B chưa từng đăng ký kê khai phần đất nào khác.

Khi Tòa án tiến hành định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm căn nhà của anh Q, ông B, anh L1, chị C1 và cây trồng trên đất thì chị chỉ đồng ý giá trị đất còn giá nhà và cây trồng chị không đồng ý, với lý do là khi có đất không có nhà, còn bên anh Q trồng cây, cất nhà thì chị không đồng ý, nhà của ông B là cất trên đất của ông B sao lại định giá nên chị không đồng ý. Hội đồng định giá tài sản là quyền của Tòa án, chị không có ý kiến. Chị cũng không cho giá trị tài sản trên đất tranh chấp trị giá bao nhiêu tiền, cũng không có thỏa thuận được giá trị tài sản trên đất là nhà và cây trồng là bao nhiêu tiền nhưng định giá trị nhà và cây trồng thì chị không đồng ý.

Việc Tòa án giải thích cho chị hiểu là ông B yêu cầu anh Q cho chuộc lại phần đất hiện Tòa án đang thụ lý, giải quyết thì chưa xét xử, chưa có kết quả là chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của ông B nhưng do trên đất tranh chấp có tài sản của người khác là nhà và cây trồng của anh Q, anh L1, chị C1, nhà ông B nếu các đương sự không thỏa thuận được giá trị tài sản trên đất tranh chấp thì yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá hoặc thuê tổ chức khác thẩm định định giá tài sản trên đất và phần đất hiện đang tranh chấp để làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ án theo quy định như tính án phí, quyền và nghĩa vụ khác thì chị cũng không thống nhất việc Hội đồng đã định giá tài sản có trên đất mà ông B đã cõ cho ông C.

Phần đường đi kế bên nhà anh Q là đất của ông B, việc Tòa án giải thích cho chị trong sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp, thể hiện đường đi giáp với nhà anh Q và đất ông Đ là đất giao thông do Nhà nước quản lý thì chị đồng ý, thống nhất làm đường đi chung, không tranh chấp để bà con hàng xóm sử dụng làm lối đi.

Việc anh Q không thừa nhận chữ ký của ông C trong tờ cổ đất thì chị không yêu cầu giám định chữ ký của ông Lê Văn C trong tờ cổ đất ngày 25/6/1986 cũng không đồng ý giao bản chính của tờ cổ đất cho Tòa án trưng cầu giám định. Lý do chị không đồng ý giao bản chính để trưng cầu giám định là vì anh Q nói mua đất của gia đình chị thì phải xuất trình giấy tờ mua bán ra. Chị yêu cầu anh Lê Văn Q đưa cho chị xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Q, ông C đứng tên có chữ ký của gia đình chị thì chị thống nhất cho ông C, anh Q được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện đang tranh chấp, trước đây Thẩm phán có cho chị xem bản photo giấy chứng nhận đất mà anh Q được đứng tên đối với thửa đất số 317 tờ bản đồ số 5 còn bản chính thì anh Q đã thế chấp cho Ngân hàng ở thành phố H để vay tiền thì chị không đồng ý, vì đất của cha chị mà sao anh Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày hôm nay nếu anh Q không đưa cho chị xem giấy mua đất hay giấy đỏ có chữ ký của gia đình chị thì ông B không thưa kiện gì nữa, Tòa án đừng mời chị, chị sẽ không đi. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông B nhưng đất ông B đang cất nhà ở mà anh Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị không thống nhất nhưng không yêu cầu anh Q tách quyền sử dụng đất cho gia đình chị, vì đất là của gia đình chị cố chứ không phải mua bán. Ông N3 là em ruột của ông B từ trước đến nay giữa ông N3 và gia đình chị không có mâu thuẫn gì, việc ông N3 khai nguồn gốc đất tranh chấp là ông B bán cho ông C thì chị không có ý kiến, vì nếu nói mua bán thì phải đưa giấy tờ mua bán đất ra.

Nay ông Nguyễn Văn B yêu cầu anh Lê Văn Q cho chuộc lại phần đất có chiều ngang 14m x chiều dài 20m thuộc thửa đất 317 tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện H, ông B thống nhất trả lại cho anh Q 1 (một) chỉ 5 (năm) phân vàng 24kra (vàng 10 tuổi) và yêu cầu anh L1, cháu N1, anh Q đi đòi nhà trả lại đất. Chị không thống nhất bồi thường hay hỗ trợ chi phí đi đòi nhà cho anh Q, anh L1, cháu N1, cháu L3 cũng như tiền san lấp nền nhà. Cũng không thống nhất trả vàng cổ đất theo giá chênh lệch từ năm 1986 đến năm 2022. Ngoài ra, không yêu cầu nào khác.

- Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa bị đơn anh Lê Văn Q cũng là người giám hộ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Lý Thị Mỹ N1, cháu Lý Thị Mỹ L3, trình bày: Anh là con ruột của ông Lê Văn C (chết năm 1996) và bà Nguyễn Thị X (chết năm 2012). Khi cha mẹ anh còn sống đã

chia đất cho các con, phần đất hiện đang tranh chấp do anh thờ cúng ông bà nên anh được thừa hưởng, nghĩa là đất hiện đang tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của anh, không phải của chung anh em hay tài sản do cha mẹ để lại chưa chia.

Nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là của ông **Lê Văn C** mua của ông **Nguyễn Văn B** vào năm 1985 – 1986, với giá 01 (một) chỉ 05 (năm) phân vàng 24kra (vàng 10 tuổi), diện tích đất cụ thể ngang dài bao nhiêu anh không nhớ, chỉ nhớ khoảng 500m<sup>2</sup>, tức là phần đất có nhà của anh, chị **C1**, anh **L1**, ông **B**, anh không nhớ số thửa đất, tờ bản đồ, đất tọa lạc tại **ấp A, xã T** do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông **C** mua đất có làm giấy tay, có ông **Thái Văn Đ**, ông **Phan Văn T5**, ông **Nguyễn Văn N4**, bà **Hồ Thị S** ở cùng địa phương biết việc ông **C** mua đất, giấy tờ mua đất hiện không còn, không biết thất lạc ở đâu.

Sau khi mua đất của ông **B** gia đình anh đã đổ đất để san lấp nền nhà hơn 03 năm đến năm 1990 ông **C** mới cất nhà, không rõ diện tích bao nhiêu, sau năm 1990 không nhớ thời gian cụ thể thì ông **C** có cho con ruột là chị **Lê Thị C2**, anh **Lê Văn L1** cất nhà ở, việc ông **C**, chị **C2**, anh **L1** cất nhà cũng như trồng cây không có ai tranh chấp hay ngăn cản.

Căn nhà của ông **Nguyễn Văn B** khi bán đất cho ông **C** đã có rồi, lúc đầu là nhà cây, lợp lá nhưng ông **B** xin ông **C** ở lại phần đất có diện tích khoảng 6m<sup>2</sup>, khi nào ông **B** dời nhà đi thì không trở lại, còn ở thì ở luôn tới già. Việc ông **B** xin ở lại phần đất mà ông **B** đã bán cho ông **C** thì không có làm giấy tờ, không ai chứng kiến, chỉ nói miệng. Không nhớ thời gian nào, chỉ nhớ cách nay khoảng 10 năm thì ông **B** sửa, cất lại nhà cấp 4 như hiện nay, khi ông **B** cất lại nhà thì có đến hỏi anh, xin thêm chiều dài khoảng 1,5m đất, việc ông **B** hỏi anh để cất nhà thêm 1,5m chiều dài thì không có làm giấy tờ, không ai chứng kiến, chỉ có anh và ông **B** biết. Tại phiên tòa anh **Q** trình bày vào năm 2012 anh thấy ông **B** mở rộng diện tích nhà (đào vô) anh có nói với ông **B** “đào vô không được, bởi vì ba tôi hứa anh vậy, anh không được cất như vậy”. Khi ông **B** cất lại nhà anh biết nhưng không tranh chấp hay ngăn cản.

Nguyên nhân hai bên phát sinh tranh chấp và do chị **Tuyết N** và ông **Đ** thừa kiện nhau, vì anh là con rể của ông **Đ** nên có lên tiếng, nói “đo cắm ranh ngay đâu, cho chính xác” thì chị **Tuyết N** nói sẽ thừa anh đòi lại phần đất hiện

anh đang cất nhà ở, thì anh có nói là ông B cũng đang ở nhờ trên đất của anh. Phần đất tranh chấp từ trước đến nay giữa ông C và ông B không có cầm cố, ông C mua đất của ông B là mua luôn, không có cố đất rồi sau đó mới bán (chuyển nhượng) đất.

Tòa án có cho anh xem tờ giấy cố đất vào ngày 25/6/1986 thì đó không phải là chữ ký, chữ viết của cha anh là ông Lê Văn C, anh đã làm đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của ông Lê Văn C trong tờ cố đất vào ngày 25/6/1986 và yêu cầu giám định màu mực của tờ cố đất nhưng do chị Tuyết N không đồng ý nộp bản chính của tờ cố đất nên không giám định được.

Trên đất tranh chấp có căn nhà của chị C2, anh L1, ông B thì anh không tranh chấp, giữ y cho mọi người ở, không yêu cầu di dời nhà, trả lại đất cũng không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông B. Phần diện tích đất dùng làm đường đi phía trên nhà anh, giáp với ao của ông D đã có từ trước, Tòa án có cho anh xem sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp vào ngày 07/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H phần đường đi là từ mốc M1, M2, M5, M6 trở về mốc M1 có diện tích 51,2m<sup>2</sup> thì anh không có tranh chấp với ai, thống nhất đó là đường đi chung của bà con, hàng xóm nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Thửa đất 317 tờ bản đồ 5 do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện anh đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H cùng với các thửa đất khác, với số tiền là 650.000.0000đ, anh đóng lãi 03 tháng 01 lần, giữa anh và Ngân hàng không có tranh chấp về hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản.

Nay ông Nguyễn Văn B yêu cầu anh cho chuộc lại phần đất có chiều ngang 14m x chiều dài 20m thuộc thửa đất 317 tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp A, xã T (là phần đất có căn nhà của anh, chị C2, anh L1, ông B) do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông B thống nhất trả lại cho anh 1 (một) chỉ 5 (năm) phân vàng 24kra (vàng 10 tuổi) thì anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông B. Vì đất ông B đã bán (chuyển nhượng) cho ông C rồi. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông B thì anh không yêu cầu ông B hỗ trợ chi phí di dời nhà hay tiền san lấp nền nhà, cũng không yêu cầu vàng chuộc đất phải tính chênh lệch giá từ năm 1986 đến năm 2022. Ngoài ra, không trình bày hay yêu cầu nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Thái Thị P**, trình bày: Chị là vợ anh **Q**, chị thống nhất lời trình bày của anh **Q**, phần đường đi kế bên nhà chị là đất của cha chị **Thái Văn Đ**, chị thống nhất làm đường đi, không tranh chấp hay yêu cầu nào khác. Chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông **Nguyễn Văn B**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Tuyết L**, trình bày: Chị là con ruột của anh **Q** thống nhất lời trình bày của anh **Q** không bổ sung gì thêm. Chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông **Nguyễn Văn B**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Lê Văn L1**, chị **Lê Thị Y**, anh **Lê Văn Nhựt L2**, chị **Nguyễn Tuyết L4**, anh **Nguyễn Văn H**, chị **Nguyễn Thị Ú** và Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Đỗ Tiến N2**, không có văn bản ghi ý kiến của mình gửi cho Tòa án

Tại Bản án sơ thẩm số 68/DS-ST ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Văn B**, về việc yêu cầu anh **Lê Văn Q** cho ông **B** chuộc lại phần đất có diện tích 463,5m<sup>2</sup> trong phạm vi từ mốc M2, M3, M4, M5 trở về mốc M2 thuộc một phần thửa đất số 317 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại **xã T, huyện H** Ngự do hộ anh **Lê Văn Q** đứng tên quyền sử dụng đất.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2022 và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07/4/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện H**, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông **Nguyễn Văn B** kháng cáo không đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà **Nguyễn Thị Tuyết N** trình bày: Ông **B** chỉ có đất đất cho ông **C** nên yêu cầu cho chuộc lại đất. Ông **B** thống nhất trả lại cho anh **Q** 1 (một) chỉ 5

(năm) phân vàng 24kra (vàng 10 tuổi) và yêu cầu anh **Q**, anh **L1**, cháu **N1** di dời nhà trả lại đất.

+ Ông **Lê Văn Q** trình bày: Không thống nhất với yêu cầu của ông **B** vì đất cha anh là ông **C** đã mua và hiện nay anh đang đứng tên quyền sử dụng đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Các bên thống nhất đất tranh chấp nguồn gốc là của ông **B**, diện tích đất đo đạc là 514,7m<sup>2</sup>, trên đất có một lối đi 51,2m<sup>2</sup> (không tranh chấp), nhà của ông **B** 60,5m<sup>2</sup> có trước năm 1986 lúc đầu nhà cây sau sửa chữa nhà kiên cố, nhà ông **Q** 105,4m<sup>2</sup>, nhà ông **L5** 50,9m<sup>2</sup>, nhà chị **N1** 58,6m<sup>2</sup> còn lại là cây trồng của bên anh **Q** trồng; đất đã được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 1993 cho hộ ông **C** diện tích 540m<sup>2</sup>, năm 2001 cấp cho hộ ông **Q**, giấy chứng nhận QSDĐ hộ ông **Q** đang thế chấp vay tại Ngân hàng số tiền 650.000.000đ trên tổng diện tích thế chấp 12.988m<sup>2</sup>.

Ông **B** có chị **N** đại diện trình bày: xác định diện tích đất tranh chấp là ông **B** cho ông **C** vào năm 1986 với số tiền 1,5 chỉ vàng 24k, thời hạn 5 năm nếu hết thời hạn không có tiền chuộc thì bên ông **C** sử dụng trên mặt đất khi nào có tiền ông **B** sẽ chuộc, hai bên có làm giấy tờ và chị **N** cung cấp bản chính tờ cổ đất, bên anh **Q** không thừa nhận chữ ký là của ông **C** và yêu cầu giám định, cơ quan chuyên môn trả lời không giám định được. Yêu cầu bên ông **Q** và những người ở trên đất di dời trả đất cho ông **B**.

Anh **Q** và cháu **N1** (anh **Q** giám hộ) trình bày: Đất là của ông **C** chuyển nhượng của ông **B** giá 1,5 chỉ vàng 24k, có làm giấy tờ nhưng đã thất lạc mất. Bên ông **C** sử dụng từ năm 1986 đến nay, bên ông **C** có cho ông **B** sử dụng đất cất nhà như hiện nay. Không đồng ý theo yêu cầu ông **B**, đồng ý diện tích đất 60,5m<sup>2</sup> có căn nhà kiên cố là của ông **B** và sẽ làm thủ tục sang tên cho ông **B** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với hợp đồng thế chấp anh **Q** xác định Ngân hàng chỉ có thẩm định phần đất ruộng 12.471 m<sup>2</sup> để cho vay 650.000.000đ, phần đất tranh chấp không có thẩm định vì phần đất ruộng giá trị đã đủ để đảm bảo nợ vay.

Ngân hàng TMCP P1g G tại phiên tòa phúc thẩm trình bày: không xác định được khi ký hợp đồng thế chấp có thẩm định phần đất các bên tranh chấp hay không, có biết được trên đất có nhà ông B và yêu cầu ông B ký hay không, tuy nhiên chỉ nhận đảm bảo là đất không nhận đảm tài trên đất nên không phải thẩm định tài sản trên đất. Không đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích nhà ông B 60,5m<sup>2</sup> vì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình phải được bảo vệ.

Cơ quan chuyên môn trả lời (UBND huyện H): Cấp đất chỉ theo kê khai, không xác định thời điểm cấp có nhà trên đất hay không; đất cấp là của hộ ông C, sau đó ông C chết nên anh Q đại diện đứng tên năm 2001.

Nhận thấy, căn cứ sơ đồ đo đạc thể hiện tổng diện tích ông B tranh chấp là 514,7m<sup>2</sup> trong đó có 403m<sup>2</sup> anh Q xác định thuộc QSDĐ của anh Q chuyển nhượng từ ông B, còn 51,2m<sup>2</sup> ông B và anh Q thống nhất để làm lối đi chung không tranh chấp; đối với diện tích 60,5m<sup>2</sup> có căn nhà ông B thống nhất là của ông B. Xét thấy, lời xác nhận này của ông B và anh Q là phù hợp, bởi vì nhà ông B trước đây là nhà tạm sau đó dời về vị trí hiện tại xây dựng kiên cố bên ông C, anh Q không ý kiến gì, chứng minh không có việc chuyển nhượng diện tích đất này và ông C cho ở nhờ.

Đối với diện tích đất 403 m<sup>2</sup> hiện bên anh Q đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông B cho là cố và ông B cung cấp được giấy tay có chữ ký ông C, tuy nhiên ông Q không thừa nhận là chữ ký của ông C và cũng không giám định được là chữ ký của ông C nên không có căn cứ là cố đất.

Xét quá trình sử dụng đất của bên ông C, anh Q đã trên 30 năm, quá trình sử dụng bên ông C xây nhà, trồng cây ông B cũng không tranh chấp gì, và đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Q, chứng minh đất ông B đã chuyển nhượng cho ông C.

Đối với diện tích đất có căn nhà kiên cố của ông B 60,5m<sup>2</sup>, đã tồn tại liên tục và anh Q cũng không có giấy tờ chứng minh có chuyển nhượng diện tích đất này. Nên việc anh Q đứng tên giấy chứng nhận là chưa phù hợp, anh Q cũng đồng ý sang tên cho ông B. Tuy nhiên, phần đất này anh Q đang thế chấp tại Ngân hàng nên hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích 60,5m<sup>2</sup>. Về Ngân hàng khi nhận thế chấp không có thẩm định tài sản trên đất, có nhà

ông B nhưng không có ý kiến đồng ý của ông B nên không xem là người thứ ba ngay tình, vì vậy Ngân hàng không đồng ý hủy vì cho rằng ngay tình là không có căn cứ; ngoài ra đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh Q thì diện tích đất 60,5m<sup>2</sup> cũng không ảnh hưởng việc đảm bảo nợ (diện tích nhỏ). Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu Lê Văn Q trả lại đất, ông B và ông Q tranh chấp về việc cổ đất, chuyển nhượng QSDĐ, Toà án nhân dân huyện Hồng Ngự thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông B kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Ông B ủy quyền cho chị N thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông B và theo ông B cho rằng đã cổ đất cho ông C nên nay yêu cầu hộ ông Q trả lại diện tích đất tranh chấp đo thực tế 463,5m<sup>2</sup>, thửa 317 giấy chứng nhận cấp cho ông Q ngày 31/10/2001. Đất tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Ông Q thì trình bày phần đất tranh chấp nói trên là do ông C nhận chuyển nhượng của ông B nên không đồng ý theo yêu cầu của ông B.

Xét thấy, chị N khai việc ông B thỏa thuận cổ đất cho ông C là cha của ông Q có làm giấy viết tay ngày 25/6/1986, nhưng ông Q không thừa nhận chữ viết chữ ký trong tờ cổ đất là của ông C nên yêu cầu giám định, nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm chị N không đồng ý cung cấp bản chính giấy cổ đất để giám định chữ ký, chữ viết mang tên ông C theo yêu cầu của ông Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị N xác định không có bản chính giấy cổ đất nên không giám định được. Tuy nhiên sau đó chị N đồng ý cung cấp bản chính giấy cổ đất đề ngày 25/6/1986 để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên Lê Văn C. Tại Công văn số 364/KTHS ngày 18/8/2023 của Phòng K - Công an tỉnh Đ đã từ chối kết luận giám định do mẫu so sánh ít, xuất hiện sau và thời điểm cách xa so với tài liệu cần giám định, mẫu không không ổn định, không đủ cơ sở kết luận.

Ông Q khai việc chuyển nhượng đất có làm giấy viết tay nhưng đã thất lạc. Nay UBND huyện H có văn bản ý kiến như sau: Thửa đất số 317 tờ bản đồ số 5 diện tích 517m<sup>2</sup> (đất ở nông thôn), giấy chứng nhận cấp lần đầu cho ông C vào ngày 18/12/1993. Nguồn gốc đất được ông C kê khai là mua của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông Q và chị N khai thời điểm thỏa thuận giao dịch thì trên đất có căn nhà của ông B cất ở vị trí khoảng giữa của thửa đất 317, sau khi ông B nhận vàng xong thì ông B dỡ nhà giao đất cho ông C, như vậy đã cho thấy không phải thỏa thuận cổ đất. Hơn nữa chị N cho rằng chỉ có phần đất là cái hầm và bờ hầm mà di dời nhà là không hợp lý (không cần dỡ nhà cho ông C cất nhà). Đồng thời ông B cất lại căn nhà cũng chỉ được cất tại vị trí một góc của thửa đất 6m x 9m (diện tích nhỏ) theo đúng yêu cầu của ông C. Từ khi giao đất cho đến nay ông B không có đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ.

Ông C san lấp vào năm 1990 để cất nhà ngay giữa đất tranh chấp và cho 02 người con cất nhà giáp lộ (nhà anh L1 và nhà cháu N1), nhưng ông B cũng không có tranh chấp.

Nhân chứng: Ông N4 khai ông B là anh ruột của ông có bán cho ông C là cha vợ của ông N4 và ông B có xin ở nhờ trên đất. Ông T6 (bà con chú bác với B) khai ông B cổ đất cho ông C nhưng ông C không nuôi cá, sau khi cổ đất thì ông C cất nhà và sau này có bán hay không thì không biết. Nhận thấy lời khai nhân chứng là người có quan hệ thân thuộc nên chưa bảo đảm tính khách quan.

Qua nội dung trên cho thấy thỏa thuận giữa ông B và ông C là chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp. Ông Q khai trước đây hai bên còn thân thích nhau nên cho ông B cất nhà ở nhờ trên một phần đất diện tích ngang 6m dài 6m, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc trả lại đất là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử hòa giải giữa ông Q và chị N thì ông Q đồng ý tách QSDĐ cho ông B một phần diện tích theo hiện trạng đất đang có căn nhà của ông B nhưng chị N không đồng ý mà yêu cầu trả lại toàn bộ đất tranh chấp. Tuy nhiên ông Q đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, Chi nhánh Đ1 số tiền 650 triệu đồng. Nay tại phiên tòa phúc thẩm anh T3 đại diện Ngân hàng trình bày vẫn giữ nguyên tất cả nội dung của

Hợp đồng thế chấp số 32715/19MN/HĐBĐ ngày 28/10/2019. **H2**, vì ông **Q** giao một phần đất cho ông **B** ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ. Vì vậy việc ông **Q** thống nhất tách QSDĐ đối với một phần diện tích đất do ông **Q** đang thế chấp cho bên thứ ba là không phù hợp quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông **B** là không có cơ sở.

Luật sư **Nguyễn Phi T7** bảo vệ quyền lợi cho ông **B** đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông **B** về việc chuộc lại đất cổ là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Ông **Lý Ngọc B1** bảo vệ quyền lợi cho cháu **N1**, cháu **L4** đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **B**, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông **B**, sửa một phần bản án sơ thẩm là có một phần cơ sở nên chấp nhận một phần.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **B**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật

[4] Về án phí: Ông **B** được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 144, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Nguyễn Văn B**.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Văn B**, về việc yêu cầu

anh **Lê Văn Q** cho ông **B** chuộc lại phần đất có diện tích 463,5m<sup>2</sup> trong phạm vi từ mốc M2, M3, M4, M5 trở về mốc M2 thuộc một phần thửa đất số 317 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại **xã T, huyện H** Ngự do hộ anh **Lê Văn Q** đứng tên quyền sử dụng đất.

*Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 09/5/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp.***

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông **Nguyễn Văn B** chịu 2.271.000đ (Hai triệu hai trăm bảy mươi một nghìn đồng), chị **Nguyễn Thị Tuyết N** là người đại diện theo ủy quyền của ông **B** đã tạm ứng và chi xong.

4. Về án phí: Ông **Nguyễn Văn B** được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Hồng Ngự;
- Chi cục THADS huyện Hồng Ngự;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Vạng**