

Bản án số: 119/2021/DS-PT

Ngày: 13-04-2021

V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
cầm cố quyền sử dụng đất, vay tài sản,
thế chấp tài sản và tranh chấp
dân sự về quyền sử dụng đất;

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- T4 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh T3 Mỹ;
Ông Phạm Minh Tùng;

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị T3 Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 04 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L3 số: 470/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất, vay tài sản, thế chấp tài sản và tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/ DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân T4 Phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1949; Địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Võ Thị N sinh năm 1957; địa chỉ: số 159, tổ 1, Khóm 2, Phường 4, T4 Phố C, Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1/ Ông Đoàn Chí L, sinh năm 1970;

2/ Bà Phạm Thị S, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn T3 L1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, Đồng Tháp.

2/ Cháu Đoàn Thị Thu N1, sinh năm 2009;

3/ Cháu Đoàn Thị Yến L2, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đoàn Thị Thu N1 và Đoàn Thị Yến L2: Ông Đoàn Chí L, sinh năm 1970 (Cha ruột). Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4/ ông Đoàn Chí H, sinh năm 1945 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là:

4.1/ Bà Huỳnh Thị S1, sinh năm 1952;

4.2/ Ông Đoàn Chí L3, sinh năm 1990;

4.3/ Bà Đoàn Thị Ái L4, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1945;

6/ Ông Đỗ Hoàng G, sinh năm 1976;

7/ Ông Đỗ Chí T3, sinh năm 1978;

8/ Bà Đỗ Thị Kim N2, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

9/ Bà Đoàn Thị N3, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, Đồng Tháp.

10/ Ông Phan Văn T4, sinh năm 1959;

11/ Bà Phan Thị Kim V, sinh năm 1977;

12/ Ông Phan Vũ T5, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: khóm 5, phường A, thị xã H, Đồng Tháp.

13/ Ông Đoàn Hắc H1, sinh năm 1970;

14/ Ông Đoàn H2, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, Đồng Tháp.

15/ Bà Đoàn Thị E, sinh năm 1954;

Địa chỉ cư trú: ấp P, xã P, t4 phố S, tỉnh Đồng Tháp.

16/ Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1968;

17/ Bà Đoàn Kim D, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, Tây Ninh.

18/ Ông Đoàn Tứ H3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, Đồng Tháp.

19/ Ông Nguyễn Trọng S3, sinh năm 1960;

Địa chỉ: khóm 3, phường A, thị xã H, Đồng Tháp.

20/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam.

Cùng địa chỉ: Số 108, đường T, quận H, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Tr, chức vụ: Cán bộ Phòng Tổng hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền số 813/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16 tháng 11 năm 2018).

Địa chỉ: Số 87 đường N, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

21/ Bà Đoàn Thị N4, sinh năm 1959

Địa chỉ: khóm 5, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Do có kháng cáo của:

1/ Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1949

Địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Ông Đoàn Chí L, sinh năm 1970;

3/ Bà Phạm Thị S, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Ông Nguyễn T3 L1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị T là N2 đơn; ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S là bị đơn và ông Nguyễn T3 Liên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI D V U Á N

- *Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/01/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm N2 đơn bà Đoàn Thị T trình bày:* Cha mẹ bà là ông Đoàn Văn B và bà Phạm Thị T6 có chín người con chung gồm:

1/ Ông Đoàn Chí H (đã chết),

2/ Đoàn Thị T,

- 3/ Đoàn Thị N3,
- 4/ Đoàn Thị N4,
- 5/ Đoàn Bạch H1 (đã chết),
- 6/ Đoàn Thị E,
- 7/ Đoàn Hắc H1,
- 8/ Đoàn H2,
- 9/ Đoàn H H1 (đã chết).

Năm 1995, mẹ bà cho chung ông Đoàn Chí H và bà Đoàn Thị N4 một cái bàu thuộc đất ruộng diện tích khoảng hai công rưỡi đất tầm cắt. Đến năm 2002 thì làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N4 đứng tên. Mẹ bà tiếp tục cho ông Đoàn Chí L (con ruột ông H) một công tầm cắt đất ruộng liền ranh đất với bà N4 trên đồng bằng, đất cùng tại khu 8, ấp B, xã B, thị xã H nhưng khác vị trí với phần đất đang tranh chấp.

Năm 2004, bà N4 với ông H và ông L thỏa thuận trao đổi đất với nhau, một công đất của ông L giao cho bà N4, phân phân nửa đất bàu của bà N4 giao toàn bộ cho ông L, trao đổi xong nhưng chưa làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chỉ trao đổi miệng với nhau. Lúc đổi đất, đất đang do bà N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đó là trên danh nghĩa, thực tế bà N4 không còn quyền hạn gì về quyền sử dụng đất bàu nên từ đó tới nay ông H và ông L canh tác chung một cái bàu. Đến năm 2005, ông H và ông L vì hoàn cảnh khó khăn mới đem phần đất bàu này với diện tích là hai công một góc ba cầm cố cho ông Nguyễn T3 L1 với số V là 26 chỉ 05 phân vàng 24kara loại 9T8 và 500.000đồng; Bà N4 còn hứa với ông L1 có mua đất bàu này của ông H và ông L thì bà N4 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 đứng tên. Năm 2012 thì ông H chết, còn phần đất trên đồng bằng của ông L đổi cho bà N4 thì bà N4 canh tác đến năm 2012 bà N4 bán cho ông Lê Văn Đua.

Năm 2014 mẹ bà chết, vì trước đây ông L thiếu bà T6 hai chỉ V nên vợ chồng ông L và bà Phạm Thị S cùng với bà N4 đến nhà bà để bán hết toàn bộ đất bàu cho bà diện tích hai công rưỡi tầm cắt. Lúc đầu bà không chịu mua vì ông H và ông L cầm cố đất bàu cho ông L1 chỉ có hai công một góc ba tầm cắt mà vợ chồng ông L bà S và bà N4 kêu bán cho bà tới hai công rưỡi tầm cắt, mua đất không đo đạc thực tế mà mua mào (nói miệng) như vậy thì bà không muốn mua, bà N4 và vợ chồng ông L bà S nói với bà vì số đo trong giấy coi như không chính xác, bà N4 kêu bà mua đi sau này đo đạc lại số liệu thực tế dư bao nhiêu thì bà được hưởng trọn vẹn bấy nhiêu chứ lúc mua bán không nói cụ thể diện tích bao nhiêu mét vuông. Vợ chồng ông L bà S nói về cách T3 toán V mua đất thì vụ Đông Xuân trả một chỉ, vụ Hè Thu trả một chỉ, bà N4 nói với bà khi nào bà trả đủ số V mua đất thì bà N4 và ông L sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên.

Qua bàn bạc trao đổi cùng nhau đến thống nhất, bà mua đất bảo của vợ chồng ông L bà S với giá mười bốn chỉ V 24kara loại 9T8 một công, tổng cộng số V mua đất là ba mươi lăm chỉ V 24kara loại 9T8 và 500.000đồng. Bà có trả trước cho vợ chồng ông L bà S hai chỉ V 24kara loại 9T8 (bà N4 có chứng kiến) để ông L trả tiền cho chú bác lo hậu sự cho bà T6. Đến năm 2017, bà có trả V mua đất bảo cho vợ chồng ông L bà S được 07 (bảy) chỉ V 24kara loại 9T8 và 500.000đồng. Số V còn lại bà PH3 giao đủ cho ông L là 28 (hai mươi tám) chỉ V 24kara loại 9T8. Vụ Hè Thu năm 2017, vợ chồng ông L bà S và bà N4 cùng đến nhà bà và qua nhà ông L1 để bàn việc cho bà chuộc đất bảo mà ông H và ông L cầm cố cho ông L1 trước đó. Ông L và bà N4 hứa với ông L1 và bà chuộc đất xong bà N4 sẽ sang tên cho bà. Trong khi bà chuẩn bị đủ số V còn lại, bà yêu cầu bà N4 sang tên cho bà thì bà sẽ trả dứt số V còn lại cho vợ chồng ông L bà S. Khi đến Ủy ban nhân dân xã B, cán bộ địa chính đo đạc thì diện tích chính xác là 4.056m² để làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà nhưng bà N4 không đồng ý. Vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà là không có đo đạc nên không biết rõ diện tích bao nhiêu nhưng thỏa thuận là toàn bộ diện tích cái địa bảo theo thẩm định thực tế là 4.056m² thì nay bà yêu cầu ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S và bà Đoàn Thị N4 phải thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với tổng diện tích 4.056m², thuộc thửa đất số 234 (do bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và thửa đất 758 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu 8, ấp Bình T4 A, xã Bình Thạnh, thị xã H Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Bà chỉ yêu cầu bà Đoàn Thị N4, ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bảo cho bà theo giấy thỏa thuận mua bán giữa bà với ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S chứ bà không yêu cầu ông L, bà S trả lại cho bà bảy chỉ V 24kara loại 9T8 và 500.000đồng. Khi bà mua đất của ông L, bà có biết ông L đang cầm cố đất cho ông L1 và phần đất trên do bà N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà thì bà tự nguyện thống nhất trả cho ông L và bà S số tiền còn lại là 134.400.000đồng (28 chỉ V 24kara 9T8 x 4.800.000đ/chỉ), nếu ông L, bà S có yêu cầu. Bà và ông L sẽ tự thỏa thuận với nhau chứ bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S là vô hiệu.

Hiện nay toàn bộ phần đất tranh chấp ông Nguyễn Trọng S3 đã sử dụng để đào ao nuôi cá vì vợ chồng bà đã bán cho ông Trọng S3. Vào ngày 03/6/2020 vợ chồng bà đã mượn trước số tiền 50.000.000đồng của ông Trọng S3 và hai bên thỏa thuận, nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà thì ông Trọng S3 sẽ trừ số tiền 50.000.000đồng này vào số tiền mua đất của bà. Nếu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà thì bà thống nhất trả lại cho ông Trọng S3 số tiền 50.000.000đồng như đã thỏa thuận, chứ bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Trọng S3 về số tiền 50.000.000đồng trong vụ án này.

Nhưng nếu ông Trọng S3 có yêu cầu vợ chồng bà trả cho ông Trọng S3 số tiền 50.000.000đồng trong vụ án này thì vợ chồng bà cũng thống nhất.

Bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với ông Nguyễn T3 L1 và ông Nguyễn Trọng S3 trong vụ án này. Bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu nếu hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Trọng S3 là vô hiệu.

- Theo bản khai ngày 25/02/2019, Đơn yêu cầu ngày 09/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S thống nhất trình bày: Ông bà thống nhất với lời trình bày của bà Đoàn Thị T về quan hệ nhân thân của gia đình. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội để lại cho cha và cô của ông bà là ông Đoàn Chí H và bà Đoàn Thị N4. Lúc còn sống, ông bà nội của ông bà đã chia đều đất cho các con, các phần đất riêng biệt với nhau, chỉ có phần đất bảo đang tranh chấp là còn dính chung, phân nửa là của ông H và phân nửa là của bà N4. Toàn bộ phần đất đang tranh chấp do bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đứng tên năm nào thì ông bà không nhớ.

Bà nội ông L là bà Phạm Thị T6 có cho ông L một công đất ruộng (khác với vị trí đất tranh chấp). Sự việc này là lúc ông H còn sống, ông L có cho ông H phần một công đất mà ông L được bà T6 cho, ông H lấy một công đất này đổi lấy nửa cái bảo còn lại với bà N4. Việc đổi đất chỉ nói miệng rồi đổi với nhau, không có làm giấy tờ xác nhận, sự việc có bà T, bà N3, ông H2, ông Hắc H1, bà E, ông T2 (chồng bà T) và ông L1 biết (do bà T6 nói lại). Sau đó, bà N4 bán phần đất này (Một công đất đổi với ông H) cho ông Lê Văn Đua (nên khi làm thủ tục sang tên cho ông Đua là do bà N4 làm) chứ ông L không có bán một công đất cho bà N4 như bà N4 đã trình bày.

Năm 2005, ông H cầm cố toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn T3 L1, hai bên có làm biên nhận, số vàng cầm cố đất là 26,5 (Hai mươi sáu chỉ năm phân) V 24kara loại 9T8 và 500.000đồng. Nếu từ năm 2007, ông H không có vàng để trả đủ cho ông L1 thì ông L1 được quyền canh tác và thu lợi nhuận, bất kỳ khi nào ông H có vàng trả cho ông L1 thì ông L1 trả quyền sử dụng đất cho ông H. Việc cầm cố bà N4 không biết, khi bà N4 đi làm ăn xa về nghỉ lễ mới biết, bà N4 không phản đối mà còn nói với ông H khi nào ông H có V trả cho ông L1 thì được chuộc đất lại. Ông Đoàn Chí L xác định ông đã không sử dụng đất từ năm 2005 đến nay và khi bà Đoàn Thị N4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì ông Đoàn Chí H đang sử dụng phân nửa cái bảo, còn bà N4 sử dụng phân nửa cái bảo nhưng bà N4 đi đăng ký để được cấp giấy đất hết toàn bộ phần diện tích cái bảo.

Ngày 28/4/2015, ông Đoàn Chí L là người thừa kế của ông Đoàn Chí H có làm biên nhận bán đất cho bà Đoàn Thị T hai công ruộng trong toàn bộ phần đất bảo đang tranh chấp. Ông bà không rõ diện tích cụ thể bao nhiêu mét vuông

nhưng tổng cộng diện tích đất đó được bán với giá một công đất là một cây tư vàng 24kara 9T8 (14 chỉ vàng 24kara 9T8/công), biên nhận do bà T giữ (khi bán chỉ làm giấy tay không có ai chứng kiến). Ông bà chỉ giữ biên nhận những lần bà T giao vàng, tính đến nay ông bà đã nhận được bảy chỉ vàng 24kara 9T8 và 500.000đồng.

Nay ông, bà tự nguyện thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị T đối với diện tích 4.056m², thống nhất làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cái bào là 4.056m² cho bà Đoàn Thị T. Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 134.400.000 đồng trong vụ án này vì ông bà và bà T sẽ tự thỏa thuận với nhau. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà Đoàn Thị T vô hiệu thì ông bà tự nguyện thỏa thuận với bà T mà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S yêu cầu bà Đoàn Thị N4 trả lại cho ông bà diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị N4 là 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²) thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ 07, đất tọa lạc tại khu 8, ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. Còn phần diện tích 945,2m² chưa được cấp giấy đất tại thửa 758 là của ông bà thì ông bà xin nhận tiếp tục quản L3, sử dụng chứ ông bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với ai trong vụ án này đối với phần diện tích đất chưa được cấp giấy đất nói trên.

Ông bà thống nhất trả V cầm cố đất lại cho ông L1 nếu ông L1 có yêu cầu. Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu nếu hợp đồng cầm cố đất giữa ông L, ông H với ông Nguyễn T3 L1 là vô hiệu.

Ông bà không có yêu cầu, không tranh chấp gì với ông Nguyễn Trọng S3 trong vụ án này do ông bà đã bán phần đất đang tranh chấp cho bà T và bà T đã bán lại cho ông Trọng S3.

- Theo bản khai ngày 25/02/2019, ngày 19/9/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N4 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Đoàn Thị T về quan hệ nhân thân của gia đình. Về nguồn gốc đất tranh chấp là lúc còn sống (không nhớ năm nào) cha mẹ bà có cho bà cái địa bào diện tích 4.056m². Lúc cho đất anh em trong gia đình đều biết, không ai có tranh chấp gì, bà sử dụng ổn định được khoảng 01 năm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cách nay khoảng hai mươi năm. Sau khi được cấp giấy, anh bà là ông Đoàn Chí H xuống địa bào cắm cây nửa bên, mặc dù có cự cãi nhưng bà vẫn đồng ý cho ông H sử dụng phân nửa cái địa bào.

Ngoài ra, mẹ bà có cho con trai của bà T là ông Đỗ Hoàng G một công đất ruộng, cho ông Đoàn Chí L một công đất ruộng và cho bà hai công đất ruộng khác với vị trí đất đang tranh chấp. Sau đó, bà mua lại một công đất của ông L và

một công đất của ông G với giá một cây tư (14 chỉ vàng 24kara loại 9T8) trên một công, bà sử dụng được vài năm mới gộp chung lại t4 bốn công bà chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông Lê Văn Đ vào năm 2012. Việc bà mua một công đất của ông L không có ai chứng kiến, không có ai biết, vì không có làm giấy tờ gì và phần đất bốn công này không có liên quan gì tới diện tích đang tranh chấp. Vì vậy, việc các đương sự khác trình bày bà đổi đất với ông L là không có, bà không thống nhất với ý kiến này, bà N4 cho rằng bà T xúi giục các đương sự khác trình bày như vậy nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh cho việc này.

Nay bà N4 thừa nhận mẹ bà có cho ông H phân nửa cái địa bào cho bà phân nửa cái địa bào, phần bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.804m^2 (theo thẩm định thực tế là $3.110,8\text{m}^2$) tại thửa 234, tờ bản đồ 07 nên bà tự nguyện thống nhất giao lại cho ông L phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 758, diện tích $945,2\text{m}^2$ nếu ông L có yêu cầu. Bà không chấp nhận chuyển nhượng sang tên toàn bộ phần diện tích đất đang tranh chấp cho bà Đoàn Thị T. Bà thừa nhận bà có nói với ông L1 là nếu ông L1 có mua phần đất đang tranh chấp thì bà chỉ thống nhất chuyển tên cho ông L1 phần diện tích phân nửa cái địa bào chứ không phải diện tích toàn bộ cái địa bào. Việc bà T cho rằng bà có đến nhà bà T để thỏa thuận việc bà đồng ý chuyển sang tên cho bà T là không có. L3 do nói bà được cho phân nửa cái địa bào mà diện tích của bà được cấp giấy nhiều hơn là do thời điểm ông H còn sống ông H chỉ lấy cây để cắm đại xuống phần ông H lấy sử dụng, còn phần còn lại bà làm thủ tục đăng ký cấp giấy thì Địa chính đo bao nhiêu cấp cho bà diện tích bấy nhiêu chứ không phải là 4.056m^2 chia làm hai phần bằng nhau.

Bà N4 xác định bà không còn sử dụng đất đang tranh chấp từ thời điểm trước khi ông H cầm cố đất cho ông L1 năm 2005. Lúc ông H cầm cố đất cho ông L1 bà có biết vì có nghe bà T6 nói lại, bà cũng thống nhất để cho ông H cầm cố toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho ông L1 vì bà nghe lời mẹ bà kêu, nói gia đình ông H đang gặp khó khăn về kinh tế nên cứ để cho ông H cầm cố toàn bộ phần đất địa bào cho ông L1 chứ lúc bà N4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H đang sử dụng phân nửa cái địa bào và bà Đoàn Thị N4 đang sử dụng phân nửa cái địa bào.

Việc bà Đoàn Thị T với ông Đoàn Chí L mua bán bà không biết, hai năm sau nghe ông L kể lại bà mới biết nên bà không thống nhất thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích cái địa bào 4.056m^2 cho bà Đoàn Thị T.

Bà N4 không thống nhất trả đất cho ông L diện tích đất mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 2.804m^2 (theo thẩm định thực tế là $3.110,8\text{m}^2$) tại thửa 234, tờ bản đồ 07 vì bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lâu.

Bà không có yêu cầu gì, không có tranh chấp gì với ông Nguyễn T3 L1, ông Nguyễn Trọng S3 trong vụ án này: Đối với phần diện tích đất ông Trọng S3 đang sử dụng đào ao nuôi cá. Sau này Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì ông Trọng S3 sẽ trả tiền cho người đó. Bà N4 không yêu cầu ông Trọng S3 giao trả lại đất cho bà.

Đối với nợ vay Ngân hàng: gia đình bà có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) theo hợp đồng số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018, số tiền vay gốc 60.000.000đ, thời hạn trả nợ là ngày 26/11/2019. Lúc bà vay tiền ngân hàng, bà có biết phần đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông H đã đem cầm cố toàn bộ cho ông L1. Nay ngân hàng yêu cầu bà và các t4 viên trong hộ gia đình bà trả nợ cho Ngân hàng thì bà và các t4 viên trong hộ gia đình bà tự nguyện thống nhất trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) số tiền vay gốc và lãi là 63.495.830đồng, trong đó tiền gốc là 54.000.000đồng, tiền lãi cộng dồn 7.282.988đồng, lãi phạt cộng dồn 2.212.842đồng (tạm tính đến ngày 25/9/2020) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018 đến khi hộ bà Đoàn Thị N4 trả hết nợ cho Ngân hàng. Bà và các t4 viên trong hộ gia đình bà tự nguyện thống nhất việc Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151215501/TC ngày 17/12/2015 giữa Ngân hàng với hộ bà Đoàn Thị N4 đối với diện tích 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²) tại thửa 234, tờ bản đồ 07 tại ấp B, xã B, thị xã H do Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ T3 toán nợ cho Ngân hàng.

- Tại phiên tòa hôm nay, bà N4 cho rằng bà biết việc ông H và ông L cầm cố toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông L1 nhưng bà không phản đối vì nghe lời bà T6 mà đồng ý cho ông H và ông L sử dụng toàn bộ cái địa bảo. Một công đất của ông L là bà mua chứ không phải là bà đổi đất với ông L nhưng bà không có giấy tờ gì để chứng minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5 thống nhất trình bày:* Ông T4, bà V, ông T5 cùng thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Đoàn Thị N4 và tự nguyện thống nhất trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank), tự nguyện thống nhất trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) số tiền vay gốc và lãi là 63.495.830đồng, trong đó tiền gốc là 54.000.000đồng, tiền lãi cộng dồn 7.282.988đồng, lãi phạt cộng dồn 2.212.842đồng (tạm tính đến ngày 25/9/2020) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018 đến khi hộ Đoàn Thị N4 trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank). Ông T4, bà V, ông T5 tự nguyện thống nhất việc Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151215501/TC ngày 17/12/2015 giữa Ngân hàng với hộ bà Đoàn Thị N4 đối với diện tích 2.804m² (theo thẩm định

thực tế là 3.110,8m²) tại thửa 234, tờ bản đồ 07 tại ấp Bình T4 A, xã Bình Thạnh, thị xã H do Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ T3 toán nợ cho Ngân hàng.

- Theo bản khai ngày 24/5/2019, ngày 07/6/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T3 L1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Đoàn Chí H và Đoàn Chí L do ông bà để lại. Ngày 18/8/2005, ông H và ông L cầm cố phần đất đang tranh chấp cho ông với giá hai cây sáu năm phân (hai mươi sáu chỉ năm phân) vàng 24kara loại 9T8 và 500.000đồng, thời hạn là hai năm, không có V chuộc thì ông được làm tiếp, hai bên có làm giấy tay và có nhân chứng (ông Đoàn H2 và ông Đoàn Hắc H1). Cha con ông H, ông L có nhận đủ số V và số tiền cầm cố đất nhưng đến nay chưa có đủ tiền và V trả lại cho ông nên ông vẫn tiếp tục canh tác, từ tháng 05/2019 đến nay thì ông không còn sử dụng phần đất nữa mà giao lại cho ông Trọng S3 để đào ao nuôi cá cho đến nay.

Việc bà N4 có đôi phần diện tích đất địa bào để lấy một công đất ruộng của ông Đoàn Chí L là có thật vì trước khi nhận cầm cố đất, ông có hỏi bà T6, bà T6 với các con bà T6 đều thống nhất là bà N4 có đôi một nửa phần đất bào cho ông H và ông L để lấy một công đất mà bà T6 cho ông L nên ông mới thống nhất nhận cầm cố phần đất trên. Việc cầm cố đất giữa ông với ông H, ông L thì bà N4 có biết và thống nhất nếu ông H bán đất cho ông thì bà N4 chuyển tên sang cho ông.

Nay ông không có yêu cầu ông Đoàn Chí L trả cho ông số V nhận cầm cố đất là hai mươi sáu chỉ năm phân vàng 24kara 9T8 và 500.000đồng trong vụ án này vì việc cầm cố đất đã được thực hiện theo thỏa thuận của hai bên. Mặc dù ông đã được nghe giải thích về quyền lợi nhưng ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu nếu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông Đoàn Chí L là vô hiệu.

Nếu Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp thuộc về ai thì ông cũng thống nhất, ông không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với ai về phần đất đang tranh chấp trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N3 vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai trình bày: Bà N3 thống nhất với bà T về quan hệ nhân thân của gia đình. Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là lúc mẹ bà còn sống có cho hai người con là ông Đoàn Chí H và bà Đoàn Thị N4 một cái bào thuộc đất ruộng cho mỗi người một nửa, sau này mẹ bà tiếp tục cho thêm ông Đoàn Chí L một công tâm cắt liền ranh, do bà N4 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà N4 bàn với ông H và ông L đổi đất, đất bào của bà N4 giao cho ông L, còn một công đất của ông L thì giao cho bà N4. Sau khi trao đổi đất xong, năm 2005 ông H và ông L đem cầm cố phần đất bào cho ông L1 với số vàng là 26 (hai mươi sáu) chỉ vàng 24kara 9T8 và 500.000đồng.

Năm 2012 ông H chết, phần đất ông L giao cho bà N4, bà N4 đã bán cho ông Đua. Năm 2014, mẹ bà chết. Vì trước đây, ông L có thiếu bà nội (bà T6) hai chỉ vàng 24kara 9T8 cho nên ông L với vợ là Phạm Thị S mới bán mảo toàn bộ phần đất bào này cho bà T. Vợ cH ông L bà S cho bà T biết diện tích đất bào này là hai công rưỡi tầm cắt trong khi đó bà N4 cũng đến nhà bà T, bà N4 có hứa với bà T là bà T mua đất của ông L sau này bà N4 chuyển tên sang cho bà T nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Vì là chị em ruột, bà có bàn với bà N4 chuyển tên cho bà T nhưng do bà N4 với ông L đang gặp hoàn cảnh khó khăn, còn đất thì đang lên giá nên bà N4 không thống nhất. Sự việc tranh chấp trên không có liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà nên bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn H2 và ông Đoàn Hắc H1 vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai thống nhất trình bày:* Ông Đoàn H2 và ông Đoàn Hắc H1 tự nguyện thống nhất với bà Đoàn Thị T về quan hệ nhân thân của gia đình. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông là ông Đoàn Văn Biết và bà Phạm Thị T6 để lại cho ông Đoàn Chí H và bà Đoàn Thị N4 mỗi người một nửa (Cho năm nào không nhớ rõ, không làm giấy tờ gì nhưng anh chị em trong gia đình đều biết). Sau này bà N4 mới đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất trên, sử dụng đến nay. Sự việc tranh chấp giữa bà T với bà N4, ông L và bà S thì ông Đoàn H2 và ông Đoàn Hắc H1 không biết rõ vì đi làm ăn xa nhà, chỉ nghe anh chị em trong gia đình kể lại chứ không có chứng kiến. Việc tranh chấp không có liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của hai ông nên hai ông không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị E vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai trình bày:* Bà E thống nhất với bà T về quan hệ nhân thân của gia đình. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà là ông Đoàn Văn Biết và bà Phạm Thị T6 để lại cho ông Đoàn Chí H và bà Đoàn Thị N4, sau này cho thêm ông Đoàn Chí L một công tầm cắt liền ranh với phần đất của bà N4. Bà N4 bàn với ông H và ông L đổi đất, đất bào bà N4 giao cho ông L, còn một công đất của ông L thì giao cho bà N4. Sau khi đổi đất xong, đến năm 2005, ông H và ông L đem cầm cố phần đất bào này cho ông L1 với số V là 26,5 (hai mươi sáu chỉ năm phân V 24kara 9T8) và số tiền 500.000đồng. Năm 2012, ông H chết, còn phần đất của ông L giao cho bà N4 thì bà N4 bán cho ông Đua. Đến năm 2014, mẹ bà chết, vì trước đây ông L có thiếu bà nội hai chỉ vàng 24kara 9T8 nên vợ chồng ông L, bà S bán toàn bộ phần đất bào này cho bà T, còn cho bà T biết diện tích bào nào là hai công rưỡi tầm cắt. Trong khi đó cùng có bà N4 đến nhà bà T, bà N4 hứa với bà T sau này sẽ sang tên cho bà T nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Bà có khuyên hai bên thực hiện việc sang tên nhưng bà N4 không thống nhất. Sự việc tranh chấp trên không có liên quan gì đến quyền lợi và

nghĩa vụ của bà nên bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng S3 vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai trình bày:* Khoảng cuối năm 2018, ông Nguyễn Trọng S3 có mua đất của bà Đoàn Thị T diện tích 4.056m² tại khu 8 ấp B, xã B, thị xã H, giá là 104.166đ/m² t4 tiền là 422.497.000đ (Bốn trăm hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn đồng), việc mua bán có làm giấy tay giữa ông với vợ chồng bà T, ông T2. Do đất đang tranh chấp nên ông Nguyễn Trọng S3 ngừng T3 toán tiền cho bà Đoàn Thị T, bà T đồng ý cho ông Trọng S3 sử dụng đất, hiện nay toàn bộ phần đất trên ông đã đào ao nuôi cá. Khi ông mua đất của bà T, ông không biết ai là người đang sử dụng đất cũng không biết có một phần đất bà Đoàn Thị N4 đang đứng tên trong giấy đất. Vào ngày 03/6/2020 ông có cho vợ chồng bà T mượn ứng trước số tiền 50.000.000đồng, hai bên có làm giấy tờ và thỏa thuận như sau: Nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị T thì ông Trọng S3 sẽ trừ số tiền 50.000.000đồng này vào số tiền mua đất của bà T. Nếu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà T thì bà T thống nhất trả lại cho ông Trọng S3 số tiền 50.000.000đồng như đã thỏa thuận, nếu sau này bà T không được chấp nhận yêu cầu mà bà T, ông T2 không thống nhất trả số tiền 50.000.000đồng cho ông thì ông sẽ khởi kiện để yêu cầu bà T, ông T2 trả số tiền trên bằng một vụ án khác chứ ông Trọng S3 không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với bà T và ông T2 về số tiền 50.000.000đồng trong vụ án này. Sau này Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì ông Nguyễn Trọng S3 trả tiền cho người đó trên cơ sở có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nếu có ai trong vụ án này có yêu cầu ông trả đất ông không thống nhất, vì bà T, ông T2 đã thống nhất bán đất cho ông và thống nhất cho ông sử dụng ông mới sử dụng đào ao nuôi cá. Khi thỏa thuận mua và sử dụng đến nay không có ai tranh cãi hay khiếu nại về việc ông sử dụng đất. Ông Trọng S3 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu nếu hợp đồng mua bán đất giữa ông Trọng S3 với bà T, ông T2 là vô hiệu. Ông Nguyễn Trọng S3 không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này đối với phần diện tích đất ông đang sử dụng.

- *Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) là ông Nguyễn T4 Triết trình bày:* Khi cho hộ bà Đoàn Thị N4 vay tiền Ngân hàng không biết đất đem thế chấp hiện đã cầm cố cho người khác. Hộ bà Đoàn Thị N4 có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018, số tiền gốc 60.000.000đ, thời hạn trả nợ là ngày 26/11/2019. Khi vay tiền hộ bà N4 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng đối với diện tích đất 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²) tại thửa

234, tờ bản đồ 07 tại ấp Bình T4 A, xã Bình Thạnh, thị xã H Ngự, do bà Đoàn Thị N4 đứng tên trong giấy. Do hộ bà N4 không thực hiện việc T3 toán lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận nên theo hợp đồng thì nợ của hộ bà N4 đối với Ngân hàng là nợ quá hạn. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu hộ bà N4 trả nợ cho Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi là 63.495.830đồng, trong đó tiền gốc là 54.000.000đồng, tiền lãi cộng dồn 7.282.988đồng, lãi phạt cộng dồn 2.212.842đồng (tạm tính đến ngày 25/9/2020) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018 đến khi hộ Đoàn Thị N4 trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151215501/TC ngày 17/12/2015 giữa Ngân hàng với hộ bà Đoàn Thị N4 đối với diện tích đất 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²) tại thửa 234, tờ bản đồ 07 tại ấp B, xã B, thị xã H, do bà Đoàn Thị N4 đứng tên trong giấy để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ của hộ bà Đoàn Thị N4 đối với Ngân hàng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Đoàn Thị Thu N1 và cháu Đoàn Thị Yến L2 vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai thống nhất trình bày:* Cháu N1 và cháu L2 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đoàn Chí L, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Hoàng G, ông Đỗ Chí T3, bà Đỗ Thị Kim N2 vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai thống nhất trình bày:* Ông T2, ông G, ông T3, bà N2 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Đoàn Thị T, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S1, bà Đoàn Ái L4, ông Đoàn Chí L3, bà Nguyễn Thị S2, ông Đoàn Tứ H3, bà Đoàn Thị Kim D vắng mặt, có nộp đơn xin vắng mặt và bản tự khai thống nhất trình bày:* Sự việc tranh chấp giữa bà Đoàn Thị T với ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S và bà Đoàn Thị N4 không có liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự nêu trên nên các đương sự nêu trên không có yêu cầu, không có tranh chấp gì trong vụ án này.

- Tại phiên tòa hôm nay các đương sự có thống nhất giá V tại thời điểm hiện nay là 4.800.000đồng/chí, thống nhất tổng diện tích đất tranh chấp 4.056m², thống nhất giá đất mà Hội đồng định giá đã định là 105.000đ/m².

5. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T.

Công nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị T với ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S. Hộ ông Đoàn Chí L (gồm: ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S, cháu Đoàn Thị Thu N1 và cháu Đoàn Thị Yến L2) có nghĩa vụ sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Đoàn Thị T đối với diện tích 945,2m², tại thửa 758,

tờ bản đồ 07, tại ấp B A, xã B, thị xã H Ngự, tỉnh Đồng Tháp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Tính từ mốc 7a đến mốc 8, cạnh 12,8m; từ mốc 8 đến mốc 9, cạnh 5,70m; từ mốc 9 đến mốc 10, cạnh 16,29m; từ mốc 10 đến mốc 11, cạnh 6,69m; từ mốc 11 đến mốc 12, cạnh 10,11m; từ mốc 12 đến mốc 13, cạnh 3,41m; từ mốc 13 đến mốc 14, cạnh 10,46m; từ mốc 14 đến mốc 14a, cạnh 33,90m; từ mốc 14a đến mốc 7a, cạnh 45,70m (Cụ thể kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 10-2019, ngày 02/5/2019 và sơ đồ bổ sung trích đo số 10 ngày 02/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H).

- Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị T với ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S là vô hiệu một phần đối với diện tích 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²) thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ 07, tại ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hộ bà Đoàn Thị T và hộ ông Đoàn Chí L có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S về việc yêu cầu hộ bà Đoàn Thị N4 trả lại cho ông bà diện tích đất 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²), tại thửa 234, tờ bản đồ 07, tại ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Nguyễn Trọng S3 trả lại cho hộ bà Đoàn Thị N4 diện tích đất 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²), tại thửa 234, tờ bản đồ 07, đất tại ấp Bình T4 A, xã Bình Thạnh, thị xã H Ngự, tỉnh Đồng Tháp, do hộ bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Tính từ mốc 1 đến mốc 2, cạnh 6,30m; từ mốc 2 đến mốc 3, cạnh 8,65m; từ mốc 3 đến mốc 4, cạnh 7,20m; từ mốc 4 đến mốc 5, cạnh 2,87m; từ mốc 5 đến mốc 6, cạnh 16,15m; từ mốc 6 đến mốc 7, cạnh 18,66m; từ mốc 7 đến mốc 7a, cạnh 10,8m; từ mốc 7a đến mốc 14a, cạnh 45,70m; từ mốc 14a đến mốc 15, cạnh 26,6m; từ mốc 15 đến mốc 16, cạnh 19,97m; từ mốc 16 đến mốc 17, cạnh 8,70m; từ mốc 17 đến mốc 18, cạnh 13,63m; từ mốc 18 đến mốc 19, cạnh 21,62m; từ mốc 19 đến mốc 20, cạnh 11,63m; từ mốc 20 đến mốc 21, cạnh 15,75m; từ mốc 21 đến mốc 22, cạnh 2,94m; từ mốc 22 đến mốc 23, cạnh 5,18m; từ mốc 23 đến mốc 1, cạnh 4,23m (Cụ thể kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 10-2019, ngày 02/5/2019 và sơ đồ bổ sung trích đo số 10 ngày 02/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H Ngự).

- Hộ hộ bà Đoàn Thị N4 (Gồm: Bà Đoàn Thị T, ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5) được quản L3, sử dụng phần đất diện tích 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²), tại thửa đất số 234, tờ bản đồ 07, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Tính từ mốc 1 đến mốc 2, cạnh 6,30m; từ mốc 2 đến mốc 3, cạnh 8,65m; từ mốc 3 đến mốc 4, cạnh 7,20m; từ mốc 4 đến mốc 5, cạnh 2,87m; từ mốc 5 đến

mốc 6, cạnh 16,15m; từ mốc 6 đến mốc 7, cạnh 18,66m; từ mốc 7 đến mốc 7a, cạnh 10,8m; từ mốc 7a đến mốc 14a, cạnh 45,70m; từ mốc 14a đến mốc 15, cạnh 26,6m; từ mốc 15 đến mốc 16, cạnh 19,97m; từ mốc 16 đến mốc 17, cạnh 8,70m; từ mốc 17 đến mốc 18, cạnh 13,63m; từ mốc 18 đến mốc 19, cạnh 21,62m; từ mốc 19 đến mốc 20, cạnh 11,63m; từ mốc 20 đến mốc 21, cạnh 15,75m; từ mốc 21 đến mốc 22, cạnh 2,94m; từ mốc 22 đến mốc 23, cạnh 5,18m; từ mốc 23 đến mốc 1, cạnh 4,23m (Cụ thể kèm theo Mẫu trích đo địa chính số 10-2019, ngày 02/5/2019 và sơ đồ bổ sung trích đo số 10 ngày 02/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H Ngự).

- Buộc ông Nguyễn Trọng S3 trả lại cho ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S diện tích đất 945,2m², tại thửa 758, tờ bản đồ 07, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Tính từ mốc 7a đến mốc 8, cạnh 12,8m; từ mốc 8 đến mốc 9, cạnh 5,70m; từ mốc 9 đến mốc 10, cạnh 16,29m; từ mốc 10 đến mốc 11, cạnh 6,69m; từ mốc 11 đến mốc 12, cạnh 10,11m; từ mốc 12 đến mốc 13, cạnh 3,41m; từ 13 đến mốc 14, cạnh 10,46m; từ mốc 14 đến mốc 14a, cạnh 33,90m; từ mốc 14a đến mốc 7a, cạnh 45,70m (Cụ thể kèm theo Mẫu trích đo địa chính số 10-2019, ngày 02/5/2019 và sơ đồ bổ sung trích đo số 10 ngày 02/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H).

- Hộ bà Đoàn Thị T (gồm: bà Đoàn Thị T, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Hoàng G, ông Đỗ Chí T3, bà Đỗ Thị Kim N2) có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S số tiền 65.146.000đ (Sáu mươi lăm triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với T5 hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH3 trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn pH3 thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam với bà Đoàn Thị T, ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5.

Hộ bà Đoàn Thị N4 (Gồm: Bà Đoàn Thị N4, ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5) tự nguyện thống nhất trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi 63.495.830đ (Sáu mươi ba triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi đồng, tạm tính đến ngày 25/9/2020, trong đó tiền gốc là 54.000.000đồng, tiền lãi cộng dồn 7.282.988đồng, lãi phạt cộng dồn 2.212.842đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018 đến khi hộ bà Đoàn Thị N4 trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam. Công nhận sự tự nguyện của hộ bà Đoàn Thị N4 tự nguyện thống nhất việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam yêu cầu xử L3 tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151215501/TC ngày 17/12/2015 giữa

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam với hộ bà Đoàn Thị N4 đối với diện tích đất 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²), tại thửa 234, tờ bản đồ 07, đất tại ấp B, xã B, thị xã H, Đồng Tháp, đất do hộ bà Đoàn Thị N4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ T3 toán nợ của hộ bà Đoàn Thị N4 đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và tuyên về thời hạn kháng cáo.

6. Sau khi xét xử sơ thẩm: Bà Đoàn Thị T là N2 đơn; ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S là bị đơn và ông Nguyễn T3 Liên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo.

7. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người khởi kiện vẫn giữ N2 yêu cầu khởi kiện; giữ N2 yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn đồng ý với yêu cầu của N2 đơn; giữ N2 nội D kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông L1 giữ N2 nội D kháng cáo; Bà N4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của N2 đơn; yêu cầu kháng cáo của N2 đơn, bị đơn và người liên quan;

- 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 D: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của N2 đơn là bà Đoàn Thị T, bị đơn là ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T3 L1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án thành phố H theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N2 đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T. Công nhận sự thỏa thuận của ông L, bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 234.

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 N2 đơn là bà Đoàn Thị T đối với bị đơn là ông Đoàn Văn L, bà Phạm Thị S về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Ngoài ra, trong vụ án này còn phát sinh quan hệ tranh chấp về hợp đồng cầm cố QSDĐ; hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp và tranh chấp về quyền sử dụng đất, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án như trên là phù hợp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Phần tài sản các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại xã B, thị xã H nay là thành phố H nên Tòa án TP. H thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T là N2 đơn, ông L, bà S là bị đơn; ông L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ L3 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 D:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà T, ông L, bà S, ông L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

-Về nguồn gốc: phần đất đang tranh chấp được các bên đương sự xác định là cái bầu (gọi theo từ địa phương, thực chất là phần đất trũng hơn so với mặt ruộng nhưng vẫn sử dụng làm lúa được) có nguồn gốc là của ông Biết, bà T6 (ông Biết, bà T6 là cha, mẹ của ông H, bà T, bà N4 và là ông, bà nội của ông L). Năm 2002 bà T6 tiến hành chia đất cho các con (các phần đất khác các bên không có tranh chấp). Riêng phần đất bầu thì chia cho bà N4 và ông H (ba của ông L) mỗi người một nửa bầu (việc phân chia này chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ, không có đo đạc thực tế nhưng các anh, chị em của ông H, bà N4 đều biết).

- Về diện tích đất tranh chấp: Phần đất bầu có diện tích theo đo đạc thực tế là $4.056m^2$ (gồm 2 thửa: Thửa 234 diện tích là $2.804m^2$ (đo đạc thực tế $3.110,8m^2$) do bà Đoàn Thị N4 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 758, diện tích $945,2m^2$ chưa được cấp giấy) cùng tờ bản đồ số 7;

- Về quá trình sử dụng: Từ khi được bà T6 cho và giao đất bầu thì bà N4 đi kê khai đăng ký $\frac{1}{2}$ diện tích đất bầu và được cấp QSDĐ tại thửa 234 có diện tích $2.804m^2$, đo đạc thực tế có diện tích là $3.110,8m^2$ (theo văn bản của Ủy Ban xã B thì xác định việc kê khai của bà N4 đúng trình tự, không có đo đạc thực tế và cũng không có phát sinh tranh chấp). Tuy nhiên, bà N4 chỉ sử dụng $\frac{1}{2}$ cái bầu được khoảng 1 năm thì không sử dụng nữa (vì bà N4 cho rằng diện tích ít, không có bao nhiêu đất); nên thống nhất giao cho ông H cùng với ông L sử dụng toàn bộ phần đất bầu từ năm 2002-2004. Trong quá trình sử dụng vào năm 2005 thì ông H, ông L thỏa thuận cõ cho ông L1 toàn bộ diện tích đất bầu để lấy 26 chỉ V 9t8; Bà N4 cũng biết việc ông H, ông L cõ toàn bộ đất bầu cho ông L1 nhưng bà không có tranh chấp vì theo bà N4 trình bày là do thấy anh (ông H) có hoàn cảnh khó khăn nên vẫn để cho cõ. Còn theo ông L (con ông H) thì trình bày cho rằng: cũng vào thời gian cho đất bầu thì bà nội của ông là bà T6 cũng cho ông L một công đất ruộng (cách phần đất bầu vài trăm mét, giáp với đất ruộng của bà N4). Do đó, giữa ông H, ông L, với bà N4 thỏa thuận đưa 01 công đất ruộng này cho bà N4 và nhận toàn bộ đất bầu, việc thỏa thuận này chỉ nói miệng, nhưng trong anh, chị em của bà N4 đều biết việc này nên ông L và ông H mới lấy toàn bộ đất bầu để cõ cho ông L1. Việc ông L trình bày bà T6 có cho ông L 01 công đất ruộng thì bà N4 cũng thừa nhận, nhưng bà N4 cho rằng ông L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà để lấy 14 chỉ V 24k vàng 9t8, việc thỏa thuận này không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng, không có ai chứng kiến và hiện nay công đất ruộng của ông L, bà N4 cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Việc bà N4 trình bày ông L có chuyển nhượng cho bà công đất ruộng thì ông L không thừa nhận mà chỉ xác định là đổi đất.

Đối với phần đất bầu cõ cho ông L1 để lấy 26 chỉ V 24k vàng 9t8 và 500.000đ thì giữa ông L1 và ông L có làm giấy thỏa thuận bằng giấy tay, có xác

nhận của ông Đoàn H2, Đoàn Hắc H1 (là chú và bác của ông L). Thời hạn cổ đất là 02 năm (từ 2005-2007), ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận, nếu không có vàng để trả thì ông L1 tiếp tục canh tác.

Năm 2012 ông H chết, năm 2014 bà T6 chết; ông L gặp khó khăn về kinh tế; không có vàng trả để lo hậu sự cho bà T6 (ông L thiếu bà T6 02 chỉ vàng) nên ông L mới thỏa thuận chuyển nhượng phần đất bầu cho bà T (là cô của ông L, chị ruột của bà N4) để lấy vàng trả cho ông L1 và trả 02 chỉ vàng thiếu của bà T6. Khi thỏa thuận, ông L, bà T không biết cụ thể diện tích là bao nhiêu nhưng hai bên thỏa thuận là 14 chỉ vàng 24k/công; ước tính phần đất bầu khoản 2 công rưỡi, tổng số vàng chuyển nhượng là 35 chỉ vàng 24k và 500.000đ;

Theo bà T và ông L trình bày: Việc thỏa thuận giữa ông L và bà T, thì bà N4 cũng biết và hứa khi nào thỏa thuận xong thì bà N4 làm giấy sang tên cho bà T phần đất mà bà đứng tên. Vì vậy, bà T đã đưa cho ông L tổng cộng là 07 chỉ vàng 24k và 500.000đ. Hai bên thỏa thuận đến hệ thu thì trả đủ số vàng còn lại; đến khi bà T lo gần đủ số V thì lúc này bà N4 không đồng ý làm thủ tục sang tên, nhưng bà N4 cũng không có phát sinh tranh chấp. Vào cuối năm 2018, bà T tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng phần đất bầu này cho ông Trạng S3 với giá là 104.166đ/m² t4 tiền là 422.497.000đ, việc thỏa thuận mua bán chỉ làm giấy tay và ông Trạng S3 có đưa cho bà T số tiền 50.000.000đ; khi ông Trạng S3 tiến hành đào đất để làm ao nuôi cá thì bà N4 đến tranh chấp do đó ông Trạng S3 đã ngưng T3 toán cho bà T đến nay.

Nay giữa ông L1 với ông L không có tranh chấp về số V cổ. Ông Trạng S3 và bà T không tranh chấp về số tiền 50.000.000đ đã nhận. Bà T cũng không yêu cầu đối với ông L về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà N4 cũng không tranh chấp với ông Trạng S3 về phần đất đã đào ao nuôi cá. Ông L không tranh chấp với bà T về số vàng còn lại nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng; Bà T cũng không tranh chấp với ông L, bà S về số vàng đã đưa nếu T5 hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những phân tích như đã nêu trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận cho bà N4 được tiếp tục sử dụng phần đất thuộc thửa 234 diện tích 3.110,8m²; ông L được tiếp tục sử dụng phần đất tại thửa 758 diện tích 945,2m² là chưa phù hợp. Bởi vì: Tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như phiên tòa phúc thẩm thì bà N4 đều thừa nhận cha mẹ bà cho bà và ông H (cha của ông L và hiện nay đã chết) mỗi người nửa bầu, không biết diện tích bao nhiêu? Khi bà N4 đi kê khai đăng ký QSD đất thì cũng không có được đo đạc thực tế; mặc khác, từ năm 2004 đến nay bà N4 cũng không có sử dụng phần diện tích đất bầu này; từ năm 2005, ông H, ông L cổ cho ông L1 toàn bộ diện tích đất bầu, bà N4 biết nhưng không phát sinh tranh chấp.

Bên cạnh đó, bà N4 cũng thừa nhận mẹ bà là bà T6 vào năm 2002 cũng có cho ông L 01 công đất ruộng và ông L đã chuyển nhượng cho bà công đất này để lấy 14 chỉ V 24k; Tuy nhiên, ông L không thừa nhận có việc chuyển nhượng 01 công đất ruộng, không thừa nhận có nhận V của bà N4 mà chỉ có việc đổi đất (đưa 01 công đất ruộng để đổi lấy ½ cái bầu). Bà N4 cũng không có chứng cứ gì để chứng minh việc ông L chuyển nhượng cho bà.

Như vậy, việc ông L trình bày có việc đổi đất để lấy toàn bộ phần đất bà là có cơ sở và phù hợp với thực tế khách quan (những người làm chứng là chị, em ruột của bà N4 cũng trình bày có biết việc thỏa thuận đổi đất này).

Đối với khoản nợ vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, hộ bà N4 tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng với vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thế chấp; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: trong quá trình thẩm định đất để cho vay vốn, phía Ngân hàng đã không thẩm định đầy đủ dẫn đến việc phân đất thế chấp vay không phải do hộ bà N4 quản L3, sử dụng mà do một người khác. Do đó, đây là lỗi từ phía Ngân hàng nên không chấp nhận yêu cầu xem xét đối với hợp đồng thế chấp. Buộc Ngân hàng phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Đoàn Thị N4 tại thửa 234.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 cũng xác định không có yêu cầu gì đối với ông L, bà S, hai bên sẽ tự thỏa thuận về số V cổ, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, ông L1 cũng kháng cáo để trình bày ý kiến của mình về việc cổ đất của ông H, ông L với ông, bà N4 đều biết, nhưng không có tranh chấp.

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

Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên những người kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các nội D còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, khoản 3 Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 L3 và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị T, ông Đoàn Văn L, bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn L1.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T.

- Chấp nhận yêu cầu ông Đoàn Chí L và bà Phạm Thị S về việc yêu cầu hộ bà Đoàn Thị N4 giao trả lại cho ông bà diện tích đất 2.804m² (theo thẩm định thực tế là 3.110,8m²), tại thửa 234, tờ bản đồ 07, tại ấp B, xã B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp, do hộ bà Đoàn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam;

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam với bà Đoàn Thị N4, ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5.

Hộ bà Đoàn Thị N4 (Gồm: Bà Đoàn Thị N4, ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5) tự nguyện thống nhất trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi 63.495.830đ (Sáu mươi ba triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi đồng, tạm tính đến ngày 25/9/2020, trong đó tiền gốc là 54.000.000đồng, tiền lãi cộng dồn 7.282.988đồng, lãi phạt cộng dồn 2.212.842đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 05.089/2018/HĐCV/NHCT720 ngày 26/11/2018 đến khi hộ bà Đoàn Thị N4 trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151215501/TC ngày 17/12/2015; giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam với hộ bà Đoàn Thị N4 là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam pH3 giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 234, tờ bản đồ số 07 diện tích 2.804m² (theo đo đạc thực tế là 3.110,8m²) do hộ bà Đoàn Thị N4 đứng tên.

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07 do hộ bà N4 đứng tên để giao lại cho Hộ ông Đoàn Chí L (gồm: ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S, cháu Đoàn Thị Thu N1 và cháu Đoàn Thị Yến L2).

Hộ ông Đoàn Chí L (gồm: ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S, cháu Đoàn Thị Thu N1 và cháu Đoàn Thị Yến L2) được sử dụng toàn bộ diện tích đất tại 02 thửa gồm: thửa 234 diện tích theo đo đạc thực tế là 3.110,8m² được xác định bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 14a, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 trở về mốc 1) và thửa 758 diện tích 945,2m² được xác định bởi các mốc (mốc 7a, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14a trở về mốc đến mốc 7a) cùng tờ bản đồ 07, tại ấp B, xã B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đoàn Thị T với hộ ông L: Hộ ông Đoàn Chí L (gồm: ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S, cháu Đoàn Thị Thu N1 và cháu Đoàn Thị Yến L2) đồng ý sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Đoàn Thị T toàn bộ diện tích đất tại 02 thửa gồm: thửa 234 diện tích theo đo đạc thực tế là 3.110,8m² được xác định bởi các mốc (mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 14a, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 trở về mốc 1) và thửa 758 diện tích 945,2m² được xác định bởi các mốc (mốc 7a, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14a trở về mốc 7a) cùng tờ bản đồ 07, tại ấp B, xã B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp;

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 10-2019, ngày 02/5/2019 và sơ đồ bổ sung trích đo số 10 ngày 02/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H nay là t4 phố H).

Bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Về án phí, chi phí tố tụng:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Thị T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định pháp luật.

Buộc ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà Đoàn Thị T được chấp nhận yêu cầu. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.165.000đ theo biên lai 0007387 ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H (nay là thành phố H). Ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S còn được nhận lại 7.865.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Buộc hộ bà Đoàn Thị N4 (gồm bà Đoàn Thị N4, ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Kim V, ông Phan Vũ T5) pH3 chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.175.000đ. Nhưng bà Đoàn Thị N4 và ông Phan Văn T4 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Riêng bà Phan Thị Kim V và ông Phan Vũ T5 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần pH3 trả nợ cho Ngân hàng, mỗi người pH3 chịu là 1.587.500đ (Một triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền 1.560.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0007427 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H (nay là thành phố H). Như vậy, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam còn được nhận lại số tiền 1.260.000đ tiền tạm ứng án phí.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L, bà S được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001429 ngày 08/10/2020 và Biên lai số 0001430 ngày 08/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự t4 phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Ông L1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001431 ngày 09/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

+ Về chi phí tố tụng:

Bà Đoàn Thị T phải chịu 2.762.500đ (Hai triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) chi phí tố tụng. Ông Đoàn Chí L, bà Phạm Thị S pH3 có nghĩa vụ trả lại cho bà Đoàn Thị T 2.762.500đ (Hai triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) chi phí tố tụng vì bà Đoàn Thị T đã tạm ứng trước và đã chi xong toàn bộ chi phí tố tụng.

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 TP. H;
- Chi cục THADS TP. H;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh