

Bản án số: 43/2025/DS-PT

Ngày 17/01/2025

V/v “Tranh chấp QSDĐ, tranh chấp hợp
đồng tín dụng”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 803/2024/DS-PT ngày 25 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp QSDĐ, tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3679/QĐPT, ngày 25 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1964;

2. Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1965;

Cư trú tại: Số 159/10, đường Thiên Hộ D, P 4, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Chị Hoàng Thị Thanh T, sinh năm 1997; cư trú tại: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2022; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1958 (chết ngày 30/01/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

3.1. Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981;

3.2. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1984;

3.3. Chị Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1989;

Cư trú tại: Số 4/1, đường Nguyễn Văn K, thị trấn Mỹ Th, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh L: Chị Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm 1997; cư trú tại: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị V, chị D: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022 và ngày 25/4/2022; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1954; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Tô Bá Th, sinh năm 1977; ĐC: 2.04 Lô A CC HĐ Nguyễn Văn C, Phường 3, quận Gò V, TP. Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1951 (chết ngày 05/9/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B:

2.1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1954; có mặt.

2.2. Chị Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1978; có mặt.

2.3. Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1980; có mặt.

Cùng cư trú tại: Số nhà 24, đường Tôn Đức Th, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp;

2.4. Chị Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1983; cư trú tại: 3-Eagle DR - Belmont, MS 38827-1000 Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ.

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

1. Chị Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1978; có mặt.

2. Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1980; có mặt.

3. Anh Võ Bá T, sinh năm 1976; có mặt.

Cùng cư trú: Số 24, đường Tôn Đức Th, P 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chị Võ Hoàng Dung Ngh, sinh năm 2002; vắng mặt;

5. Chị Võ Hoàng Xuân Ng, sinh năm 2005; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Số 173, đường Gò Th, K 3, thị trấn Mỹ A, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

6. Chị Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1983; cư trú tại: 3-Eagle DR – Belmont, MS 38827-1000 Hợp Chúng Quốc Hoa Kỳ; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị H: Chị Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 24, đường Tôn Đức Th, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024; có mặt.

7. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1942; vắng mặt.

8. Anh Lê Thanh T, sinh năm 1976; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số nhà 789, Ấp 1, xã Phú N, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1960; cư trú tại: Số nhà 192, ấp An Lạc, xã An B, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

10. Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1966; vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số nhà 03, Quốc Lộ 30, Phường Mỹ P, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

12. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1984; cư trú tại: Số 4/1, đường Nguyễn Văn Kh, thị trấn Mỹ Th, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh L: Chị Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm 1997; cư trú tại: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022; có mặt.

13. Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981; vắng mặt.

14. Chị Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1989; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 4/1, đường Nguyễn Văn Kh, thị trấn Mỹ Th, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị V, chị D: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022 và ngày 25/4/2022; có mặt.

15. Anh Võ Ngọc T, sinh năm 1977;

16. Chị Ngô Thị Thu Th, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Số 4/1, đường Nguyễn Văn K, thị trấn Mỹ Th, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Th, chị T: Anh Hoàng Trọng Quốc Th, sinh năm 1987; cư trú tại: Số 115, đường Phan Đăng L, phường Đông B, thành

phố H tỉnh Thừa Thiên Huế - Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023; có đơn xin vắng mặt.

17. Anh Võ Đăng K, sinh năm 2007; vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của anh K: Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981 và anh Võ Ngọc Th, sinh năm 1977 (Là cha, mẹ đẻ của anh K); vắng mặt.

18. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, quận Hoàng Kiếm, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam: Ông Phan Văn C; Chức vụ: Phó Giám đốc phòng giao dịch Lý Thường K- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp; địa chỉ: Số 33, đường Lý Thường K, P 2, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

19. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Phạm Thiện Ngh - Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ: Số 12, Đường 30/4, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

20. Ủy ban nhân dân thành phố Cao L;

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Võ Phan Thành M - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Cao L; địa chỉ: Số 03, Đường 30/4, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp; có đơn xin vắng mặt.

21. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và khu công nghiệp Đồng Tháp (HIDICO); địa chỉ: Số 12, đường Lý Thường K, P1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Lê Ngọc H - Chức danh: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và khu công nghiệp Đồng Tháp. Địa chỉ: Số nhà 187, đường Hùng V, Ph 2, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp; có đơn vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị Xuân H và anh Nguyễn Thái H là bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T là ông Trần Văn Th và chị Hoàng Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 01/10/2003, vợ chồng bà M, ông T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th và ông Lê Thanh T diện tích đất 231m² giá 650.000.000đ, vợ chồng bà đã được UBND thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Xuân M đứng tên, diện tích 231m², thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 05, tại Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Tại thời điểm ông Th được cấp giấy

CNQSD đất và tại thời điểm bà M, ông T nhận chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà tạm của vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thị B. Tuy nhiên, sau này không còn căn nhà tạm mà ông H, bà B bao chiếm đất cất nhà khác đến nay vẫn không chịu di dời đi nơi khác trả lại đất cho bà M ông T.

Khoảng tháng 02/2008, bà M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh Th diện tích đất 180m², thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30, tại Phường 1, thành phố Cao L, giá 700.000.000đ. Ngày 06/3/2008 bà M được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Cao L ghi bổ sung vào mục VI Giấy chứng nhận QSDĐ do Nguyễn Thị Xuân M đứng tên. Bà M phát hiện hộ ông H, bà B bao chiếm toàn bộ diện tích 180m² đất của bà. Bà M, ông T xác định vị trí đất của ông bà là thửa 100, tờ bản đồ số 30 giáp với đất của ông Nguyễn Văn V, tiếp giáp với thửa 100 là thửa 840, tờ bản đồ số 5 (bản đồ 299), tiếp giáp với thửa 840 là thửa 99, tờ bản đồ số 30 của bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Hiện nay bà M đang thế chấp diện tích đất 180m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30 và diện tích 231m², thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 05 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp. Nay ông Tấn, bà Mai đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay và lãi còn nợ theo hợp đồng mà Ngân hàng yêu cầu. Bà M và ông T yêu cầu buộc hộ ông H gồm: Ông H, anh Z, chị Xuân M chị Xuân H, cháu D Ngh, cháu Xuân Ng phải di dời tài sản trên đất để trả lại cho bà M, ông T diện tích đất 231m², thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 05 và 180m², thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30, tại Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng T. Ông Tấn bà M đồng ý hỗ trợ trả giá trị và di dời tài sản trên đất cho ông H, chị M, anh Z số tiền là 1.000.000.000đ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M ông T với ông Lê Văn Th và ông Lê Thanh T giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Phạm Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh Th và giữa bà M với ông Phạm Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh Th. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà M ông T thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật

- Ông Trần Văn Th và chị Hoàng Thị Thanh Th là người đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ngọc D gồm chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V trình bày:

Ngày 05/3/2009 bà Nguyễn Thị Ngọc D có nhận chuyển nhượng của ông Lê Chí D 231m² đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 30, tại Phường 1, thành phố Cao L với giá 400.000.000đ. Ngày 30/3/2009 bà Duyên được ghi bổ sung vào mục 6 giấy CNQSDĐ. Năm 2010 bà Duyên phát hiện vợ chồng ông H làm hàng rào bao chiếm đất của bà nên yêu cầu hộ ông Hưng gồm: Ông H, chị M, anh Z, chị H, chị Xuân Ngh và chị Dung Ngh di dời các tài sản trên đất để trả lại cho bà diện tích 231m² đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 30, tại Phường 1, thành phố Cao L tỉnh Đồng Tháp. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đến ngày 30/01/2021 bà Nguyễn Thị Ngọc D chết. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D tiếp tục yêu cầu ông H, các con, cháu ông H di dời tài sản trả lại đất. Đồng thời, xác định vị trí đất của bà D là

thửa 99 tờ bản đồ số 30 tiếp giáp thửa 840 của bà M, ông Tvà giáp đất của bà Phan Thị C, đồng ý hỗ trợ trả giá trị và di dời tài sản trên đất cho chị H tổng cộng số tiền là 500.000.000đ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Duyên với ông Lê Chí D và bà Nông Ánh N đã được thực hiện xong, nên ông D và bà N không có trách nhiệm gì với bà D trong vụ án này. Hiện nay cũng không biết ông D và bà N ở đâu. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà D thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D sẽ tìm ông D, bà N thỏa thuận sau, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại. Sau này nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/12/2018, bà D có làm Hợp đồng thế chấp QSDĐ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay với số tiền là 2.550.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/8/2019 giữa bà D và Ngân hàng. Đến ngày 30/01/2021 thì bà D chết, ngày 08/3/2021 chị Nguyễn Thị Ngọc D là con bà D đã trả hết nợ cho Ngân hàng và đã nhận lại tài sản thế chấp. Hiện nay, giấy chứng nhận QSDĐ chị D đang giữ không có cầm cố thế chấp cho ai.

+ Ông Nguyễn Trung H là Bị đơn và cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị B trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ ông là bà Trần Thị B mua của ông Nguyễn Văn T (Là lính chế độ cũ) vào ngày 09/11/1975, có làm giấy tay, diện tích $26m \times 26m = 676m^2$ với giá 5,7 cây vàng 24k, lúc mua trên đất đã có một căn Nhà của ông T. Đến năm 1977 ông kết hôn với bà B và sống trên phần đất này. Ông T bán đất xong thì về quê ở đâu, còn sống hay đã chết thì ông không biết. Diện tích đất nêu trên không phải là khu căn cứ quân sự của chế độ cũ. Vợ chồng ông trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này từ trước cho đến nay, có đóng thuế cho Nhà nước và nhiều lần đi kê khai, đăng ký nhưng không được Ủy ban giải quyết. Đến ngày 05/9/2022 thì bà B chết, trên đất hiện nay có nhà của ông và các con ông là chị Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Thái Z và Nguyễn Thị Xuân H. Đất tranh chấp là của vợ ông sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Các Nguyên đơn tự ý mua bán với nhau ông không biết, nên ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của các Nguyên đơn, không đồng ý di dời đi nơi khác.

Ông yêu cầu hủy các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho các ông bà Lê Chí D, Nguyễn Văn Th, Lê Văn T, Phạm Thanh T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Thị Xuân M để cấp lại cho ông và các con của ông là Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Thị Xuân H và Nguyễn Thái Z cụ thể là: Cấp cho ông Nguyễn Trung H một nền ngang 4,5m dài hết đất, Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Thái Z mỗi người ngang 8,5m dài hết đất. Đối với diện tích $676m^2$ nêu trên vị trí từ số nhà 28 của Nguyễn Văn Vàng đến giáp số nhà 34 của bà Nguyễn Thị C.

- Chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z và chị Nguyễn Thị Xuân H trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của ông H về nguồn gốc đất, diện tích, hiện trạng, quá trình sử dụng. Các anh, chị yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải lý do các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung của vụ án. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho các ông bà Lê Chí D, Nguyễn Văn Th, Lê Văn T, Phạm Thanh T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Thị Xuân M để cấp lại cho các chị em chị và ông Nguyễn Trung H như ông H đã trình bày ở trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Trọng Quốc Th đại diện theo ủy quyền của anh Võ Ngọc Th và chị Ngô Thị Thu T trình bày:* Thông nhất theo lời trình bày của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D, không có ý kiến gì khác.

- *Anh Võ Bá T trình bày:* Anh là chồng của chị Nguyễn Thị Xuân M, anh thống nhất theo trình bày của chị M

- *Chị Võ Hoàng Dung Ng và chị Võ Hoàng Xuân Ngh là con của anh Võ Bá T và chị Nguyễn Thị Xuân M không có trình bày ý kiến.*

- *Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam trình bày:*

Năm 2016 bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam vay số tiền 1.900.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7514734/HĐTD ngày 20/4/2016, thời hạn vay 12 tháng, đến hạn trả là ngày 20/4/2017, lãi suất 10%/năm ưu đãi trong ½ thời gian vay vốn đầu tiên, lãi suất hiện tại là 10,5%/năm, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ ăn uống. Để đảm bảo khoản vay bà M và ông T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 231m² thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 05 và 180m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30 theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/7514734/HĐBĐ ngày 20/4/2016. Tính đến ngày 31/7/2024 bà M, ông T còn nợ số tiền gốc là 1.399.550.000đ, lãi trong hạn 1.122.712.963đ, lãi quá hạn 560.972.380đ, tổng cộng vốn và lãi là 3.083.235.343đ. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng vốn và lãi là 3.083.235.343đ và trả lãi phát sinh từ ngày 01/8/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7514734/HĐTD ngày 20/4/2016 cho đến khi trả xong nợ; Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp số 01/2016/7514734/HĐTD ngày 20/04/2016 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T để đảm bảo thu hồi nợ.

- *Ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Vào năm 1998, ông nhận chuyển nhượng diện tích 180m² đất thuộc thửa 838, tờ bản đồ số 5, tại đường Tôn Đức Th, P 1, thành phố Cao L của Công ty phát triển nhà và khu công nghiệp Đồng Tháp (Hidico). Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng theo quy định. Đến năm 1999, ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, năm 2002 ông chuyển nhượng lại cho ông Phạm Thanh T và hai bên cũng thực hiện xong các thủ tục theo quy định, nên ông không còn liên quan đến diện tích đất nêu trên. Ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Ông Lê Văn Th trình bày:*

Năm 1999 ông được Nhà nước cấp cho ông một nền nhà (Ông không nhớ cụ

thể diện tích, số thửa, tờ bản đồ) và ông phải trả 50% giá trị nền nhà cho nhà nước. Khi Nhà nước giao nền thì có một căn nhà tạm, ông có hỏi thì được UBND phường 1 trả lời là đã đền bù xong vài tháng nữa người ta sẽ dời đi nơi khác. Đến năm 2003 ông chuyển nhượng lại nền nhà cho bà M Việc Nhà nước cấp nền nhà cho ông và ông chuyển nhượng lại cho bà M là đúng chính sách pháp luật của Nhà nước. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Thanh Tùng và bà Nguyễn Thị Thanh Th trình bày:

Ông, bà có chuyển nhượng diện tích đất 180m², thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30, tại Phường 1 từ ông Th, bà C (Không nhớ rõ họ tên, địa chỉ cụ thể ở đâu). Đến năm 2008, ông bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Xuân M. Việc chuyển nhượng đã lâu nên ông bà không biết việc quản lý sử dụng và tranh chấp giữa các bên như thế nào. Ông bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và khu công nghiệp Đồng Tháp (Hidico) trình bày:

Ngày 21/11/2001 Công ty Hidico lập Hợp đồng số 219 về việc “Chuyển giao QSDĐ và cơ sở hạ tầng” cho ông Lê Chí D tại lô song lập số 76, diện tích 10,5m x 22m = 231m² (Thửa 99, TĐĐ 30), đường Tôn Đức Th, P 1, thành phố Cao L. Ngày 29/6/1998 Công ty Hidico làm Hợp đồng số 124 về việc “chuyển giao QSDĐ và cơ sở hạ tầng” cho ông Lê Văn Th tại lô song lập số 75, diện tích 10,5m x 22m = 231m² (thửa số 840, tờ bản đồ số 5), đường Tôn Đức Th, P 1, thành phố Cao L. Ngày 06/7/1998 Công ty Hidico làm Hợp đồng số 128 về việc “Chuyển giao QSDĐ và cơ sở hạ tầng” cho ông Nguyễn Văn Th tại lô song lập số 52, diện tích 09m x 20m = 180m², thửa 100, TĐĐ 30 (Bản đồ 299 là T 838, tờ bản đồ số 5), đường Tôn Đức Th, P1, thành phố Cao L. Ông Th, ông T thuộc đối tượng bố trí tái định cư và chuyển nhượng theo danh sách được UBND tỉnh phê duyệt tại Văn bản số 372/CV-VP ngày 16/8/1997. Ông D thuộc đối tượng bố trí tái định cư và chuyển nhượng theo Quyết định số 03/QĐ.UB.ND ngày 22/01/1997 của UBND tỉnh Đồng Tháp. Công ty Hidico đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ chuyển giao nền nhà cho ông Th, ông Th và ông D. Các ông này đã thực hiện xong các thủ tục sở hữu và không có ý kiến, khiếu nại. Việc mua bán chuyển nhượng cho các chủ sở hữu khác không còn liên quan đến Hidico.

- Ủy ban nhân dân thành phố Cao L trình bày:

Ngày 08/6/1996, UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 202/QĐ-UB về việc thu hồi khu đất có diện tích 23.515m² tại Phường 1, thị xã Cao L (Nay là P 1, thành phố Cao L) mà trước đây đã giao cho UBND thị xã Cao L quy hoạch và bố trí dân cư nay chuyển giao quyền sử dụng khu đất nêu trên cho Công ty kinh doanh nhà (Nay là Công ty Hidico) của Tỉnh quản lý và phát triển nhà theo quy hoạch. Công ty Hidico thiết lập hợp đồng chuyển nhượng 180m² đất, nền số 52, lô C trong khu dân cư đường Tôn Đức Th, P 1, cho ông Nguyễn Văn Th Ngày 07/6/1999, UBND tỉnh Đồng Tháp cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 838, tờ bản đồ số 5, diện tích 180m², đất T. Năm 2002, ông Th chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho hộ ông Phạm Thanh T. Năm 2008, hộ ông T xin cấp đổi giấy CNQSDĐ từ bản đồ giải thửa sang bản đồ địa chính chính quy (Từ thửa 838

thành thửa 100, tờ bản đồ số 30). Ngày 18/01/2008, UBND thành phố Cao L cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Phạm Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh Th thửa 100, tờ bản đồ số 30, diện tích 180m². Ngày 10/02/2008, hộ ông T và bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Xuân M.

Công ty Hidico thiết lập hợp đồng chuyển nhượng 231m² đất, nền số 75, lô C trong khu dân cư đường Tôn Đức Th, P 1, cho ông Lê Văn Th. Ngày 07/6/1999, UBND tỉnh Đồng Tháp cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn Th thửa đất số 840, tờ bản đồ số 5, diện tích 231m², đất T. Năm 2004, hộ ông Th chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Xuân M (Trang 4 giấy CNQSDĐ ghi ngày 18/01/2005). Công ty Hidico thiết lập hợp đồng chuyển nhượng 231m² đất, nền số 76, lô C trong khu dân cư đường Tôn Đức Th, P 1, cho ông Lê Chí D. Ngày 12/02/2009, UBND tỉnh Đồng Tháp cấp giấy CNQSDĐ cho ông Lê Chí D thửa đất số 99, tờ bản đồ số 30, diện tích 231m², đất ở tại đô thị. Năm 2009, ông D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Đối với yêu cầu của các đương sự trong vụ án UBND thành phố Cao L không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ và chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp trình bày:

Nguồn gốc phần đất 23.515m² UBND tỉnh giao cho Cty Đầu tư và phát triển nhà ĐT để qui hoạch của bà Lê Thị S (là ngoại của ông Lê Văn Tr). Diện tích khoảng 03ha. Khoảng năm 1920 bà Sỏi bán cho ông Phạm Văn Đ diện tích 983,29m² và bán cho ông Nguyễn Văn Q diện tích 904,47m² và một số người khác do không tách bộ nên không biết rõ diện tích. Phần đất còn lại sau khi qua đời bà Sỏi giao lại cho con là Nguyễn Thị N (mẹ ông Lê Văn Tr) sử dụng. Các hộ trên sử dụng đến năm 1945 do chiến tranh nên bỏ hoang. Năm 1963, Chính quyền Sài Gòn trưng dụng phần đất này để làm khu căn cứ quân sự. Sau ngày 30/04/1975 Chính quyền Cách Mạng tiếp quản khu quân sự nói trên. Ngày 31/7/1991, UBND Tỉnh có Quyết định số 22/QĐ.TH “V/v cấp đất cho UBND thị xã Cao L để quy hoạch bố trí dân cư ở Phường 1, thị xã Cao L” đối với 23.515m² đất nêu trên. Ngày 08/6/1996 UBND Tỉnh có Quyết định số 202/QĐ.UB-NĐ V/v chuyển giao quyền sử dụng đất cho Công ty kinh doanh nhà (nay là Công ty Hidico) quản lý và phát triển nhà ở theo quy hoạch đối với 23.515m² đất nêu trên, có vị trí:

Bắc giáp: đường Tôn Đức Th, cạnh 225m.

Nam giáp: đường nội ô giáp Sở Lao động – TBXH, cạnh 107m và khu tập thể Sở Tài chính – Vật giá, cạnh 118m.

Đông giáp: đường nội ô kéo dài sau Sở Xây dựng, cạnh 118m.

Tây giáp: đường 30/4, cạnh 115m.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Trung H và các con ông H, bà B về việc hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho các ông: Lê Chí Dũng, Nguyễn Văn Th Lê Văn T, Phạm Thanh T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Thị Xuân M để cấp lại cho ông H và các con ông là Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Thái Z và Nguyễn Thị Xuân H là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự số 19/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 của luật Đất đai; Điều của Bộ luật dân sự; Điều 27, Điều 30, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V).

2. Buộc ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z, chị Nguyễn Thị Xuân H, anh Võ Bá T, chị Võ Hoàng Dung Ngh và chị Võ Hoàng Xuân Ng phải di dời tài sản cá nhân để giao trả cho những người sau:

- Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T 180m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30, trong phạm vi các mốc M8, M10, M6, M7 về M8 và 231m² đất T, thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 5, trong phạm vi các mốc M9, M3, M4, M10, M8 về M9, tại Phường 1, thành phố Cao L, do bà Nguyễn Thị Xuân M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T được quyền sử dụng diện tích 180m² đất thuộc thửa 100, diện tích 231m² đất thuộc thửa 840 và được sở hữu toàn bộ nhà, cây trồng có trong phạm vi thửa đất số 100 và 840 nêu trên.

- Hộ Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V), Võ Ngọc T, Ngô Thị Thu Th, Võ Đăng K 231m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 30, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M9, về M1, tại Phường 1, thành phố Cao L, do hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V) Võ Ngọc Thoai, Ngô Thị Thu Th, Võ Đăng K được quyền sử dụng diện tích 231m² đất thuộc thửa 99 và được sở hữu toàn bộ nhà, cây trồng có trong phạm vi thửa đất số 99 nêu trên.

3. Thời gian lưu cư của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z, chị Nguyễn Thị Xuân H, anh Võ Bá T, chị Võ Hoàng Dung Ngh và chị Võ Hoàng Xuân Ng là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá tài sản; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cùng ngày 15/12/2023).

4. Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ liên đới hỗ trợ di dời tài sản, trả giá trị nhà và cây trồng cho ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M và anh Nguyễn Thái Z số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V) có nghĩa vụ liên đới hỗ trợ di dời tài sản, trả giá trị nhà và cây trồng cho chị Nguyễn Thị Xuân H số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z và chị Nguyễn Thị Xuân H.

7. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư phát triển Việt Nam.

8. Buộc Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư phát triển Việt Nam tổng cộng vốn lãi tính đến ngày 31/7/2024 là 3.083.235.343đ (Ba tỷ không trăm tám mươi ba triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng) và phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 01/8/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7514734/HĐTD ngày 20/4/2016 giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cao Lãnh với bà Nguyễn Thị Xuân M cho đến khi trả xong nợ.

9. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/7514734/HĐBĐ ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị Xuân M cùng ông Huỳnh Minh T với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cao Lãnh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2024 ông H kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ đơn phản tố của bị đơn; chị M, chị H kháng cáo nếu không chấp nhận yêu cầu của bị đơn thì sửa bản án nâng mức giá bồi thường tài sản từ 1 tỷ đồng lên thành 2 tỷ đồng và anh Z kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; nhưng chị Mai thay đổi đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất bà B nhận chuyển nhượng của ông T từ năm 1975, gia đình bà B đã quản lý sử dụng đất từ đó đến nay nhưng cho rằng không hợp pháp là không có căn cứ. Việc thu hồi đất của gia đình bà B không đúng quy định; các bên chuyển nhượng với nhau khi trên đất có nhà của gia đình bà B tồn tại là không đúng quy định nên bị vô hiệu; sau khi chuyển nhượng các bên cũng không thực hiện việc giao nhận đất, từ đó bà M thế chấp vay tiền của Ngân hàng khi có nhà của bị đơn trên đất nên hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu và không thuộc trường hợp ngay tình. Bị đơn trong vụ án bổ sung diện tích đất của gia đình bà B không

có quyết định thu hồi đất mà cấp cho các đối tượng khác là không đúng quy định; ông H và bà B không phải bị đơn trong vụ án. Từ những căn cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng quy định và không đưa ông D là người chuyển nhượng đất vào tham gia tố tụng là vi phạm; đề nghị áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Diện tích đất trên của Nhà nước cấp và chuyển nhượng đã được cấp giấy CNQSDĐ; bà Mai, bà D nhận chuyển nhượng lại và được cấp giấy là đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bị đơn thì thấy bản án sơ thẩm đã phân tích, đánh giá đầy đủ và có căn cứ. Nay bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không phù hợp. Vì bà B mua đất của ông Tuấn bằng giấy tay, xác định khu đất quân sự của chế độ cũ nên không xác lập quyền sử dụng đất cho bà B; địa phương đã quản lý nên không cho bà B kê khai, đăng ký. Việc thu hồi đất của bà B đã có quyết định giải quyết khiếu nại không chấp nhận, đến nay đã có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị Xuân H anh Nguyễn Thái Z đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị Xuân H và anh Nguyễn Thái Z:

[2.1]. Về nguồn gốc đất: Theo Báo cáo số 71/BC.TTr ngày 26/6/1998 của Thanh tra tỉnh Đồng Tháp, Công văn số 1595/2000/CV-ĐC ngày 23/10/2000 của Tổng cục Địa chính, V/v giải quyết khiếu nại của công dân thì nguồn gốc diện tích đất 23.515m² (trong đó có phần đất tranh chấp tại thửa 100, tờ bản đồ số 30, diện tích 180m²; thửa 840, tờ bản đồ số 5, diện tích 231m² và thửa 99, tờ bản đồ số 30, diện tích 231m²), có nguồn gốc là của bà Lê Thị Sỏi (bà ngoại của ông Lê Văn Trang) sử dụng trước năm 1945. Năm 1963, Chính quyền Sài Gòn trưng dụng phần đất này để làm khu căn cứ quân sự. Sau ngày 30/04/1975 Chính quyền Cách Mạng tiếp quản khu quân sự trên. Ngày 31/7/1991, UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 22/QĐ.TH, giao khu đất có diện tích 23.515m², tọa lạc tại Phường 1, thị xã Cao Lãnh, cho UBND thị xã Cao L, để quy hoạch bố trí khu dân cư. Ngày 08/6/1996 UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 202/QĐ.UB-

NĐ V/v chuyển giao diện tích 23.515m² trên cho Công ty kinh doanh nhà (nay là Công ty Hidico) quản lý và phát triển nhà ở theo quy hoạch. Như vậy, có cơ sở diện tích 23.515m² đất trên Nhà nước đã tiếp nhận và quản lý từ sau năm 1975.

[2.2]. Thực hiện Dự án khu dân cư tổ 3 và tổ 4, P 1, thành phố Cao L; UBND thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp đã ban hành Quyết định số 440/QĐ-HĐBTHT&TĐC ngày 24/8/2011 V/v bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật kiến trúc trên đất cho hộ bà Trần Thị B 74.771.188 đồng (không bồi thường quyền sử dụng đất); việc thu hồi đất của bà B đã có quyết định giải quyết khiếu nại và đã có hiệu lực.

[2.3]. Thực hiện Quyết định số 202/QĐ.UB-NĐ ngày 08/6/1996 của UBND tỉnh Đồng Tháp; Công ty Hidico đã bố trí tái định cư và chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th tại lô song lập số 75, diện tích 10,5m x 22m = 231m² (thửa số 840, tờ bản đồ số 5); ông Nguyễn Văn T tại lô song lập số 52, diện tích 09m x 20m = 180m², (thửa 100, tờ bản đồ số 30); ông Lê Chí D tại lô song lập số 76, diện tích 10,5m x 22m = 231m² (thửa 99, tờ bản đồ số 30); tại đường Tôn Đức Th, Phường 1, thành phố Cao L theo Quyết định số 03/QĐ.UB.ND ngày 22/01/1997 và Văn bản số 372/CV-VP ngày 16/8/1997 của UBND tỉnh Đồng Tháp. Đến ngày 07/6/1999 và ngày 12/02/2009 UBND tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên các thửa đất trên cho ông T, ông Th và ông D.

[2.4]. Ngày 02/10/2002, ông Th chuyển nhượng thửa đất số 838 cho hộ ông Phạm Thanh T; ngày 18/01/2008, UBND thành phố Cao Lãnh cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Phạm Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh Th đổi thành thửa 100, tờ bản đồ số 30, diện tích 180m². Ngày 10/02/2008, hộ ông T và bà Th chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Xuân M. Ngày 08/12/2004, hộ ông Lê Văn T chuyển nhượng thửa đất số 840 cho bà Nguyễn Thị Xuân M (Trang 4 giấy CNQSDĐ ghi ngày 18/01/2005). Ngày 05/3/2009, ông Lê Chí D chuyển nhượng thửa đất số 99 nêu trên cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D. Hiện các thửa đất trên bà Nguyễn Thị Xuân M và bà Nguyễn Thị Ngọc D được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ nên có cơ sở diện tích các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Xuân M và bà Nguyễn Thị Ngọc D.

[2.5]. Ông H, chị M và anh Z cho rằng diện tích 676m² (26m x 26m) các thửa đất trên có nguồn gốc do bà Trần Thị B (chết 05/9/2022) mua bằng giấy tay của ông Nguyễn Văn T vào ngày 09/11/1975 và sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, các thửa đất trên thuộc khu căn cứ quân sự của chế độ cũ, Nhà nước đã tiếp quản và quản lý từ sau năm 1975; nhiều lần gia đình ông H đi kê khai, đăng ký các thửa đất trên và không được UBND xã cho kê khai, đăng ký; khi thực hiện Dự án khu dân cư Nhà nước thu hồi đất và có quyết định bồi thường, hỗ trợ tài sản cây trồng trên đất từ năm 2011 nhưng gia đình ông H không thực hiện. Do đó, việc yêu cầu bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất, sẽ giải quyết theo quy định của Luật Tố tụng hành chính, không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án dân sự này. Nay, Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Thành, ông Thôi và ông D; ông Th, ông T và ông D đã chuyển nhượng các thửa đất trên, hiện nay bà Nguyễn Thị Xuân Mai và bà Nguyễn Thị Ngọc D được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc những người đang ở

và có tài sản trên đất phải giao trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Xuân M và người thừa kế tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc D là có căn cứ.

[2.6]. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 15/12/2023 thì: Trên thửa 100, tờ bản đồ số 30, diện tích 180m² và thửa 840, tờ bản đồ số 5, diện tích 231m² do bà Nguyễn Thị Xuân M đứng tên quyền sử dụng đất có nhà và cây trồng của anh Z trị giá 190.030.000 đồng (nhà 187.474.568đ + cây trồng 2.556.000đ); nhà và cây trồng của chị Mai trị giá 97.103.000 đồng (nhà 95.435.184đ + cây trồng 1.668.000đ). Trên thửa 99, tờ bản đồ số 30, diện tích 231m² do bà Nguyễn Thị Ngọc D đứng tên quyền sử dụng đất có nhà và cây trồng của chị H trị giá 293.444.000 đồng (nhà 293.044.000đ + cây trồng 400.000đ). Tòa án cấp sơ thẩm xác định các tài sản trên nếu di dời sẽ làm mất giá trị sử dụng nên đã ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà M hỗ trợ trả giá trị tài sản nêu trên cho ông H, anh Z và chị M tổng cộng là 1.000.000.000đ; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị D, anh L và chị V hỗ trợ trả giá trị tài sản nêu trên cho chị H 500.000.000đ cao hơn tài sản định giá là phù hợp.

[2.7]. Anh Z kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nội dung nào; ông H và bà B là bị đơn trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định và ông D là người chuyển nhượng đất nhưng hiện không tìm được địa chỉ và nguyên đơn cũng xác định nếu có yêu cầu đối với ông D thì giải quyết bằng một vụ kiện khác. Vì vậy, không cần thiết phải đưa ông D vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp nên không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người bảo vệ cho người kháng cáo và của người kháng cáo không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác đơn kháng cáo của ông H, chị M, chị H và anh Z; giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông H, chị M, chị H và anh Z phải chịu án phí phúc thẩm; riêng ông H là người cao tuổi nên được miễn.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z, chị Nguyễn Thị Xuân H; giữ nguyên Bản án dân sự số 19/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp như sau:

Căn cứ Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166,

Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 27, Điều 30, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V).

2. Buộc ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z, chị Nguyễn Thị Xuân H, anh Võ Bá T, chị Võ Hoàng Dung Ngh và chị Võ Hoàng Xuân Ng phải di dời tài sản cá nhân để giao trả cho những người sau:

- Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T 180m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 30, trong phạm vi các mốc M8, M10, M6, M7 về M8 và 231m² đất T, thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 5, trong phạm vi các mốc M9, M3, M4, M10, M8 về M9, tại Phường 1, thành phố Cao L, do bà Nguyễn Thị Xuân M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T được quyền sử dụng diện tích 180m² đất thuộc thửa 100, diện tích 231m² đất thuộc thửa 840 và được sở hữu toàn bộ nhà, cây trồng có trong phạm vi thửa đất số 100 và 840 nêu trên.

- Hộ Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V), Võ Ngọc Thoại, Ngô Thị Thu Th, Võ Đăng K 231m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 30, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M9, về M1, tại Phường 1, thành phố Cao L, do hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V) Võ Ngọc Th, Ngô Thị Thu Th, Võ Đăng Kh được quyền sử dụng diện tích 231m² đất thuộc thửa 99 và được sở hữu toàn bộ nhà, cây trồng có trong phạm vi thửa đất số 99 nêu trên.

3. Thời gian lưu cư của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z, chị Nguyễn Thị Xuân Hương, anh Võ Bá Tòng, chị Võ Hoàng Dung Nghi và chị Võ Hoàng Xuân Ng là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cùng ngày 15/12/2023).

4. Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ liên đới hỗ trợ di dời tài sản, trả giá trị nhà và cây trồng cho ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M và anh Nguyễn Thái Z số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu Lộc và chị Nguyễn Thị Hồng V) có nghĩa vụ liên đới hỗ trợ di dời tài sản, trả giá trị nhà và cây trồng cho chị Nguyễn Thị Xuân H số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z và chị Nguyễn Thị Xuân H.

7. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư phát triển Việt Nam.

8. Buộc Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư phát triển Việt Nam tổng cộng vốn lãi tính đến ngày 31/7/2024 là 3.083.235.343đ (Ba tỷ không trăm tám mươi ba triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng) và phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 01/8/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7514734/HĐTD ngày 20/4/2016 giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cao L với bà Nguyễn Thị Xuân M cho đến khi trả xong nợ.

9. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/7514734/HĐBĐ ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị Xuân M cùng ông Huỳnh Minh T với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cao L.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Huỳnh Minh T liên đới chịu 93.664.000 đồng và được trừ vào 20.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 08627 ngày 25/5/2017 và Biên lai số 0000109 ngày 08/12/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cao L, số còn phải nộp tiếp là 73.664.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V) được nhận lại 12.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0000206 ngày 29/12/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cao L.

+ Ông Nguyễn Trung H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

+ Chị Nguyễn Thị Xuân M anh Nguyễn Thái Z, chị Nguyễn Thị Xuân H, anh Võ Bá T, chị Võ Hoàng Dung Ng và chị Võ Hoàng Xuân Ng phải liên đới chịu 105.660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003120 ngày 11/4/2024, số 0003122 ngày 15/4/2024 và số 0003142 ngày 15/4/2024 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp, số còn lại phải nộp tiếp là 104.460.000 đồng.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư phát triển Việt Nam được nhận lại 33.389.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005373 ngày 14/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L.

11. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z và chị Nguyễn Thị Xuân H liên đới chịu tổng cộng là 24.467.000 đồng để trả lại cho những người sau:

+ Bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Huỳnh Minh T là 9.535.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V) là 800.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Huỳnh Minh T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D (là chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Hồng V) là 14.132.000 đồng.

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, 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung H được miễn.

Chị Nguyễn Thị Xuân M, anh Nguyễn Thái Z và chị Nguyễn Thị Xuân H mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS, NTTTP.

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

Đặng Văn Ý

