

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 27/2024/DS-PT
Ngày 24 - 01 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất; lỗi đi;
hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Lê Thành Tôn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Hoàng Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Vào ngày 24 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 331/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; lỗi đi; hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 475/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số nhà C, Tổ E, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số nhà A, Đường A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số nhà C, Tổ E, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1960 (chết ngày 14/8/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N:

1.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1939 (mất năng lực hành vi dân sự);

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người giám hộ của bà B: Anh Trịnh Quốc V, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ E, Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

1.3. Anh Trịnh Quốc T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà A, hẻm F, đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Anh Trịnh Quốc V, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ E, Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.5. Anh Trịnh Văn T2, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

1.6. Chị Trịnh Thị N1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, anh T1, anh T2, chị N1: Anh Trịnh Quốc V, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ E, Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1939 (mất năng lực hành vi dân sự);

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người giám hộ của bà B: Anh Trịnh Quốc V, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ E, Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1961;

2. Anh Nguyễn Thành L1, sinh năm 1982;
3. Chị Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1988;
4. Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1990;
5. Anh Nguyễn Thành T3, sinh năm 1985;
6. Chị Võ Thị Hồng T4, sinh năm 1986;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, anh L1, chị P, chị H1, anh T3, chị T4: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số nhà A, Đường A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Bạch T5, sinh năm 1965;
8. Anh Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1986;
9. Chị Nguyễn Thị Hạnh N2, sinh năm 1987;
10. Anh Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1989;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà T5, anh H2, chị N2, anh T6: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

11. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T7 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

12. Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Quang T8 – chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C.

** Người kháng cáo: Anh Trịnh Quốc V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trong vụ án.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp ông Trần Thanh H; ông Nguyễn Văn X trình bày:

Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Kim N (chết ngày 14/8/2022) là con ruột của cụ Lê Thị B và Nguyễn Văn T9 (chết năm 1989).

Ngày 03/4/2007, cụ Lê Thị B được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m². Nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Văn T9 và cụ Lê Thị B tạo lập.

Ông T được cụ B, cụ T9 cho sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 941,4m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-12, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Diện tích đất nêu trên ông T sử dụng từ năm 1978 đã xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất.

Ông X được cụ B, cụ T9 cho sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Diện tích đất nêu trên ông X sử dụng từ năm 1989 đã xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất.

Ngày 06/9/2013 cụ Lê Thị B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N toàn bộ thửa đất số 19. Ngày 14/10/2013 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên và hiện tại bà N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N3.

Ông T yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa 19, tờ bản đồ số 11. Theo đó, ông T yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 941,4m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-12, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim N và Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C đối với diện tích đất 941,4m² ông đang sử dụng. Yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², đất cây lâu năm, cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đối với diện tích đất tranh chấp 941,4m², hiện ông T đang sử dụng.

Ông X yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa 19, tờ bản đồ số 11. Theo đó, ông X yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên,

gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim N và Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C đối với diện tích đất 1.049,5m² ông đang sử dụng. Yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², đất cây lâu năm, cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đối với diện tích đất tranh chấp 1.049,5m², hiện ông X đang sử dụng.

Ngoài ra, cụ B cũng làm hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn X mỗi người một thửa đất khác cùng thời điểm tặng cho thửa số 19 cho bà N. Theo đó, ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.138m², đất cây lâu năm; cấp ngày 14/10/2013; ông Nguyễn Văn X được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 24, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.406m², đất cây lâu năm; cấp ngày 14/10/2013.

Các thửa đất trên của ông T và ông X liền kề với thửa số 19, tờ bản đồ số 11 của bà Nguyễn Thị Kim N. Tuy nhiên, ông T, ông X, bà N đã sử dụng đất do cụ B cho trước khi làm thủ tục tặng cho, quá trình sử dụng vị trí đất sử dụng thực tế không đúng vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Cụ thể: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11 của ông Nguyễn Văn X được cấp giấy nhưng thực tế bà N sử dụng một phần, ông T sử dụng một phần; thửa số 27, tờ bản đồ số 11 của ông T được cấp giấy thì bà N, ông X, ông T mỗi người sử dụng một phần; thửa số 19, tờ bản đồ số 11 của bà N được cấp giấy thì ông T, ông X và bà N mỗi người sử dụng một phần.

Ông T, ông X đồng ý yêu cầu phản tố của bà N chuyển đổi vị trí đất thực tế sử dụng với vị trí thực tế bà N sử dụng. Cụ thể: Ông T đồng ý được tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.187m² gồm các mốc 7-8-19-18-9-10-17-21-20-7, thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2022. Gồm 01 phần thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 24 của ông X và 01 phần còn lại thuộc thửa 27 của ông T. Ông X đồng ý được tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.019m² gồm các mốc 1-2-3-14-13-12-16-11-15-1, thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2022. Gồm 01 phần của thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 27 của ông T.

Ông T không đồng ý yêu cầu phản tố của bà N yêu cầu ông trả lại diện tích đất 616,9m² gồm các mốc 15-16-17-19-20-21-22-15, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông X không đồng ý yêu cầu phản tố của bà N yêu cầu ông trả lại diện tích 808,3m² gồm các mốc 6-7-8-9-10-11-6, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N, cụ Lê Thị B - người kế thừa của bà N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa của bà N, người giám hộ của cụ B là anh Trịnh Quốc V trình bày:

Anh V thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp như ông T, ông X trình bày. Ngày 06/9/2013 cụ Lê Thị B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà

Nguyễn Thị Kim N toàn bộ thửa đất số 19. Ngày 14/10/2013 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên. Tuy nhiên, trên thửa đất này ông T, ông X đã được cụ B cho mỗi người một phần diện tích đất sử dụng trồng cây và cất nhà ở trước đó. Theo đó, ông T sử dụng diện tích là 941,4m², trong đó diện tích đất trồng cây là 616,9m² gồm các mốc 15-16-17-19-20-21-22-15; diện tích làm nhà ở là 324,5m² gồm các mốc 12-13-14-15-22-23-24-12. Ông X sử dụng diện tích đất trồng cây là 808,3m² gồm các mốc 6-7-8-9-10-11-6; diện tích làm nhà ở là 241m² gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-11-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Anh V đồng ý một phần yêu cầu của ông T, ông X. Theo đó, đồng ý cho ông T sử dụng diện tích làm nhà ở 324,5m² gồm các mốc 12-13-14-15-22-23-24-12. Ông X sử dụng diện tích làm nhà ở 241m² gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-11-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 19 của bà N.

Đối với việc ông T, ông X, bà N sử dụng đất thực tế sai vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì anh V yêu cầu chuyển đổi theo vị trí thực tế sử dụng. Theo đó, anh V yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.848m² (chưa kể diện tích đất tranh chấp) gồm các mốc 3-4-5-6-7-20-21-17-10-11-16-12-13-14-3, thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2022. Gồm 01 phần của thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 27 của ông T, 01 phần thửa 24 của ông X. Trong trường hợp trên, anh V tự nguyện để diện tích đất 449m² gồm các mốc 3-4-5-20-21-12-13-14-3 thể hiện trên sơ đồ ngày 26/8/2022 làm lối đi chung cho gia đình anh V và ông T.

Ngoài ra, anh V tự nguyện để diện tích đất 194,5m², gồm các mốc 2-12-25-24-23-22-21-20-19-17-18-9-8-7-6-5-4-3-2, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 19 để làm lối đi chung ra đường đi công cộng.

Anh V giữ nguyên yêu cầu phản tố của bà N yêu cầu: Ông T trả lại diện tích đất 616,9m² gồm các mốc 15-16-17-19-20-21-22-15. Ông X trả lại diện tích 808,3m² gồm các mốc 6-7-8-9-10-11-6, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Anh V đồng ý yêu cầu của Ngân hàng N3. Đồng ý trả vốn vay và lãi cho Ngân hàng đối với số tiền bà N vay trước đây.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N3 (Ngân hàng) - người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Quang T8 trình bày:*

Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị Kim N vay tiền theo hợp đồng tín dụng ngày 18/5/2018; ngày 08/8/2018 và ngày 04/6/2019, tổng số tiền vay là 380.000.000 đồng. Khi vay bà N đã thế chấp QSD đất thửa số 19, tờ bản đồ 11, diện tích 5.946m² theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018. Số tiền vốn vay trên đã quá hạn nhưng bà N chưa thanh toán. Hiện tại bà N đã chết.

Ngân hàng N3 (Ngân hàng) yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim N là cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 liên đới

trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 380.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 02/6/2020 đến ngày 07/11/2022 là 154.861.371 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 534.861.371 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng từ ngày 07/11/2022 cho đến khi trả hết nợ. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018 để thu hồi nợ nếu cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 không trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình Tòa án giải quyết do thừa đất số 19 của bà N đã thế chấp nhưng trên thực tế có tranh chấp và sử dụng sai vị trí. Do đó, kết quả giải quyết của Tòa án theo vị trí và diện tích thực tế thửa 19 của bà N như thế nào thì Ngân hàng vẫn thống nhất yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo vị trí và diện tích thực tế đó.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía hộ ông T cùng ủy quyền cho ông Trần Thanh H trình bày:*

Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía hộ ông X cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn X trình bày:*

Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông X, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, người đại diện theo pháp luật ông Lê Minh T7 trình bày:*

Ủy ban huyện đã có văn bản ý kiến về yêu cầu của đương sự và cung cấp các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Ủy ban không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm 30/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành quyết định:

Căn cứ Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Điều 254; Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 101; Điều 166 của Luật đất đai;

Điều 4; Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn X:

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích 5.946m².

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và những người trong hộ gồm Huỳnh Thị C, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Thị Ngọc H1, Nguyễn Thành T3, Võ Thị Hồng T4 được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 941,4m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m²,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-12, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn X và những người trong hộ gồm Nguyễn Thị Bạch T5, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị Hạnh N2, Nguyễn Thanh T6 được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số : 45/TNĐ ngày 17/5/2018 giữa bà N và Ngân hàng N3 đối với diện tích 941,4m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11 công nhận cho ông T và diện tích 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11 công nhận ông X được sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N là cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và những người trong hộ ông T trả lại diện tích đất 616,9m² gồm các mốc 15-16-17-19-20-21-22-15; Ông Nguyễn Văn X và những người trong hộ ông X trả lại diện tích 808,3m² gồm các mốc 6-7-8-9-10-11-6, thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 và ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn X về việc chuyển đổi vị trí sử dụng đất thực tế so với vị trí các thửa đất được cấp giấy như sau:

Ông Nguyễn Văn T đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.187m² gồm các mốc 7-8-19-18-9-10-17-21-20-7. Gồm 01 phần thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 24 của ông X và 01 phần thuộc thửa 27 của ông T.

Ông Nguyễn Văn X đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.019m² gồm các mốc 1-2-3-14-13-12-16-11-15-1. Gồm 01 phần của thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 27 của ông T.

Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.848m² gồm các mốc 3-4-5-6-7-20-21-17-10-11-16-12-13-14-3. Gồm 01 phần của thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 27 của ông T, 01 phần thửa 24 của ông X.

Toàn bộ vị trí nêu trên thể hiện trên sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

5. Công nhận sự tự nguyện của cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 sử dụng diện tích đất 449m² gồm các mốc 3-4-5-20-21-12-13-14-3 thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2022 và diện tích đất 194,5m², gồm các mốc 2-12-25-24-23-22-21-20-19-17-18-9-8-7-6-5-4-3-2, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 19 để làm lối đi chung cho gia đình anh V và ông T ra đường đi công cộng.

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/8/2022 và ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

6. Các đương sự được quyền sử dụng đất nêu trên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 phối hợp cùng Ngân hàng N3 *(hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ 11 của bà N)* thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh, xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ 11 để thực hiện quản lý giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp theo đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018.

7. Công nhận sự thỏa thuận giữa cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 và Ngân hàng N3. Theo đó, cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 380.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 02/6/2020 đến ngày 07/11/2022 là 154.861.371 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 534.861.371 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng từ ngày 07/11/2022 cho đến khi trả hết nợ.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C mà cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 chưa thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 11 sau khi đương sự đã thực hiện việc xin điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí, diện tích thực tế đã tuyên nêu trên.

9. Trong trường hợp cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C phải trả lại cho bên thế chấp toàn bộ bản chính giấy tờ thế chấp đã được điều chỉnh, cấp lại theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018 mà Ngân hàng đã giữ.

10. Về án phí: Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 liên đới phải nộp 25.994.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.763.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03684 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn X được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.125.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03685 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng N3 được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.697.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015349 ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 phải hoàn trả cho ông T, ông X số tiền 4.234.000 đồng.

Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 phải chịu số tiền 2.574.000 đồng, đã chi xong.

Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn X mỗi người phải trả cho cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 số tiền 1.287.000 đồng, tổng cộng 2.574.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh Trịnh Quốc V kháng cáo với yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn T và những người trong hộ ông T trả lại diện tích đất 616,9m² gồm các mốc 15-16-17-19-20-21-22-15; Ông Nguyễn Văn X và những người trong hộ ông X trả lại diện tích 808,3m² gồm các mốc 6-7-8-9-10-1-6, thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, thể hiện trên sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông T, ông H, ông X, anh V, bà T5, anh T8. Các đương sự có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án và không có khiếu nại yêu cầu gì thành phần những người tham gia tố tụng.

- Anh V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo đơn đã trình bày.

- Ông H trình bày: Việc ông T ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì không được giải thích về việc tặng cho hết đất mà chỉ nói là cho bà N 03 công đất nên mới ký. Bà N cũng đã được cho phần đất nền nhà, bà N cũng đã bán cho anh T3 là con ông X đang sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V.

- Ông X không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh V.

- Bà T5 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh V.

- Anh T8 không có ý kiến tranh luận trong vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đương sự có mặt thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Không có đương sự khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng hay có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn X yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích 5.946m². Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Ông T được cụ B, cụ T9 cho sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 941,4m², thuộc một phần thửa số 19. Đất được ông T sử dụng từ năm 1978 đã xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất.

Ông X được cụ B, cụ T9 cho sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19. Đất được sử dụng từ năm 1989 đã xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất.

Ngày 06/9/2013 cụ Lê Thị B làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 19 cho bà Nguyễn Thị Kim N nhưng trước đó cụ Ba không tranh chấp yêu cầu ông T, ông X trả lại đất.

Quá trình sử dụng đất ông T, ông X đã xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất nhưng cụ B không có tranh chấp. Đối với bà Nguyễn Thị Kim N khi nhận đất tặng cho cũng biết ông T, ông X đã sử dụng diện tích đất nêu trên nhưng không có tranh chấp, chỉ khi ông T, ông X biết được diện tích đất cụ B cho nhưng bà N đã được cấp quyền sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà N mới yêu cầu ông T, ông X trả lại đất. Điều đó đã chứng minh ông T, ông X được tặng cho đất sử dụng là thực tế.

Tại Công văn số 2546/UBND-NC ngày 12/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định: “Ngày 14/10/2013, Ủy ban nhân dân Huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T (thửa 27, tờ bản đồ số 11), ông Nguyễn Văn X (thửa số 24, tờ bản đồ số 11) và bà Nguyễn Thị Kim N (thửa số 19, tờ bản đồ 11), đất tại

xã A, thuộc trường hợp nhận tặng cho quyền sử dụng đất (trộn thửa) từ mẹ là cụ Lê Thị B nên không có đo đạc lại diện tích thửa đất”.

[2.2] Qua đó, việc ông T, ông X được cụ B, cụ T9 cho sử dụng đất từ trước thời điểm cụ B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 03/5/1999; cấp đổi ngày 03/4/2007 và khi tặng cho bà N không được đo đạc xác định diện tích thực tế sử dụng. Việc cụ B tặng cho trộn thửa đất 19 cho bà N đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và ông X do mỗi người đã sử dụng một phần diện tích đất ổn định, lâu dài. Thế nên, việc ông T, ông X yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, để công nhận diện tích thực tế ông T, ông X đang sử dụng là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại Điều 101; Điều 166 của Luật đất đai.

Trên cơ sở đó, chấp nhận yêu cầu của ông T và ông X. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N đòi ông T, ông X trả lại một phần diện tích đất đang sử dụng. Theo đó, chấp nhận yêu cầu của ông T, ông X về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018 giữa bà N và Ngân hàng đối với diện tích đất công nhận cho ông T và ông X được sử dụng.

[3] Đối với việc bà N, ông T, ông X sử dụng vị trí đất thực tế không đúng so với vị trí thửa đất được cấp giấy nhưng các đương sự đã thỏa thuận chuyển đổi theo vị trí thực tế sử dụng (ông Nguyễn Văn T, thửa 27, tờ bản đồ số 11, ông Nguyễn Văn X, thửa số 24, tờ bản đồ số 11 và bà Nguyễn Thị Kim N, thửa số 19, tờ bản đồ 11). Tại Công văn số 2546/UBND-NC ngày 12/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định: “sau khi Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân Huyện sẽ thực hiện thu hồi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự...”. Như vậy, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chuyển đổi vị trí đất theo thực tế sử dụng và các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xin cấp lại theo quy định.

[4] Đối với vị trí thực tế sử dụng theo sự thỏa thuận của các đương sự thì thửa đất của ông Nguyễn Văn T sử dụng phải đi qua thửa đất của bà N nên việc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N tự nguyện tạo mọi lối đi chung để những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N và ông T có lối đi chung là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên sử dụng đất nên công nhận sự tự nguyện trên là phù hợp quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N trả số tiền vốn vay là 380.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 02/6/2020 đến ngày 07/11/2022 là 154.861.371 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 534.861.371 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng từ ngày 07/11/2022 cho đến khi trả hết nợ. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018 để thu hồi nợ nếu cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 không trả nợ cho Ngân hàng. Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V,

anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng nên công nhận sự thỏa thuận trên là phù hợp quy định tại Điều 4; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

[6] Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm anh V kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm là buộc hộ ông T trả lại diện tích đất 616,9m²; hộ ông X trả lại diện tích 808,3m² theo diện tích 5.496m² đã giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên. Các đương sự không cung cấp chứng cứ gì khác chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình.

[7] Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm thì yêu cầu kháng cáo của anh V ngoài những nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm thì anh V không cung cấp chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[8] Hội đồng xét xử phúc thẩm còn xét thấy:

Nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Văn T9 và cụ Lê Thị B tạo lập. Cụ T9 (chết năm 1989). Khi cụ T9 còn sống thì năm 1978, cụ T9 cho ông T sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 941,4m², thuộc một phần thửa số 19. Năm 1989 ông X được cụ T9 cho sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19. Diện tích đất nói trên ông T, ông X sử dụng đã xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất. Ông T, ông X được cho đất cũng được phân chia, giao nghĩa vụ các con thực hiện khi được cho đất (nuôi dưỡng, nghĩa vụ thờ cúng ông bà).

Bà N không sử dụng đất ông T, ông X đang tranh chấp mà được cho đất nền nhà và đã chuyển nhượng cho anh T3 (con ông X) không có tranh chấp khi còn sống. Ngày 06/9/2013, cụ Lê Thị B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N toàn bộ thửa đất số 19. Ngày 14/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên và hiện tại đăng ký quyền sử dụng đất không có làm thủ tục thực hiện đo đạc, khảo sát đất thực tế. Do vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh V.

[9] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Trịnh Quốc V; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên anh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trịnh Quốc V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn X:

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích 5.946m².

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và những người trong hộ gồm Huỳnh Thị C, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Thị Ngọc H1, Nguyễn Thành T3, Võ Thị Hồng T4 được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 941,4m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-12, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn X và những người trong hộ gồm Nguyễn Thị Bạch T5, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị Hạnh N2, Nguyễn Thanh T6 được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên, gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số : 45/TNĐ ngày 17/5/2018 giữa bà N và Ngân hàng N3 đối với diện tích 941,4m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11 công nhận cho ông T và diện tích 1.049,5m², thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11 công nhận ông X được sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N là cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và những người trong hộ ông T trả lại diện tích đất 616,9m² gồm các mốc 15-16-17-19-20-21-22-15; Ông Nguyễn Văn X và những người trong hộ ông X trả lại diện tích 808,3m² gồm các mốc 6-7-8-9-10-11-6, thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.496m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/10/2013 cho bà Nguyễn

Thị Kim N đứng tên, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 và ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn X về việc chuyển đổi vị trí sử dụng đất thực tế so với vị trí các thửa đất được cấp giấy như sau:

Ông Nguyễn Văn T đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.187m² gồm các mốc 7-8-19-18-9-10-17-21-20-7. Gồm 01 phần thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 24 của ông X và 01 phần thuộc thửa 27 của ông T.

Ông Nguyễn Văn X đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.019m² gồm các mốc 1-2-3-14-13-12-16-11-15-1. Gồm 01 phần của thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 27 của ông T.

Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đo đạc thực tế 3.848m² gồm các mốc 3-4-5-6-7-20-21-17-10-11-16-12-13-14-3. Gồm 01 phần của thửa 19 của bà N, 01 phần thửa 27 của ông T, 01 phần thửa 24 của ông X.

Toàn bộ vị trí nêu trên thể hiện trên sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

5. Công nhận sự tự nguyện của cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 sử dụng diện tích đất 449m² gồm các mốc 3-4-5-20-21-12-13-14-3 thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2022 và diện tích đất 194,5m², gồm các mốc 2-12-25-24-23-22-21-20-19-17-18-9-8-7-6-5-4-3-2, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 19 để làm lối đi chung cho gia đình anh V và ông T ra đường đi công cộng.

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/8/2022 và ngày 06/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

6. Các đương sự được quyền sử dụng đất nêu trên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 phối hợp cùng Ngân hàng N3 *(hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ 11 của bà N)* thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh, xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ 11 để thực hiện quản lý giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp theo đồng thế chấp quyền sử dụng đất số : 45/TNĐ ngày 17/5/2018.

7. Công nhận sự thỏa thuận giữa cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 và Ngân hàng N3. Theo đó, cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 380.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 02/6/2020 đến ngày 07/11/2022 là 154.861.371 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 534.861.371 đồng *(năm trăm ba mươi*

bốn triệu tám trăm sáu mươi một ngàn ba trăm bảy mươi một đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng từ ngày 07/11/2022 cho đến khi trả hết nợ.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C mà cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 chưa thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 11 sau khi đương sự đã thực hiện việc xin điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí, diện tích thực tế đã tuyên nêu trên.

9. Trong trường hợp cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C phải trả lại cho bên thế chấp toàn bộ bản chính giấy tờ thế chấp đã được điều chỉnh, cấp lại theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 45/TNĐ ngày 17/5/2018 mà Ngân hàng đã giữ.

10. Về án phí sơ thẩm: Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, Trịnh Quốc V, Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 liên đới phải nộp 25.994.500 đồng (*hai mươi lăm triệu chín trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.763.000 đồng (*hai triệu bảy trăm sáu mươi ba ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03684 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn X được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.125.000 đồng (*hai triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03685 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng N3 được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.697.000 đồng (*mười hai triệu sáu trăm chín mươi bảy ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015349 ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 phải hoàn trả cho ông T, ông X số tiền 4.234.000 đồng (*bốn triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn đồng*).

Cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 phải chịu số tiền 2.574.000 đồng (*hai triệu năm trăm bảy mươi bốn ngàn đồng*), đã chi xong.

Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn X mỗi người phải trả cho cụ Lê Thị B, ông Trịnh Văn L, anh Trịnh Quốc T1, anh Trịnh Quốc V, anh Trịnh Văn T2, chị Trịnh Thị N1 số tiền 1.287.000 đồng, tổng cộng 2.574.000 đồng (*hai triệu năm trăm bảy mươi bốn ngàn đồng*).

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trịnh Quốc V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005624 ngày 13/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Anh V không phải nộp thêm.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAT;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Đinh Chí Tâm