

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 26-6-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Đức Thuận

Ông Ngô Văn Nghị.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Phước là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thìn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị Tường V – Sinh năm 1980

Địa chỉ: B T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Trần Thị Tường V: Ông Phùng Ngọc Q – sinh năm 1958.

Địa chỉ: B P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (Có mặt).

Bị đơn: Bà Võ Thị T – Sinh năm 1969 (Có mặt).

Ông Hồ Quang T1 – Sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ D, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn T2 – Sinh năm 1950

2. Anh Trần Huỳnh G – Sinh năm 1979

3. Anh Trần Anh T3 – Sinh năm 1980

Đồng trú cùng địa chỉ: B T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, anh Trần Huỳnh G, Trần Anh T3 : Ông Phùng Ngọc Q – sinh năm 1958.

Địa chỉ: B P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (Có mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện T

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch UBND huyện T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh H – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 01/7/2024 của Chủ tịch UBND huyện T). (Có đơn xin xử vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh D – Chủ tịch UBND thị trấn P.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tấn H1 – Công chức Địa chính – xây dựng thị trấn P, huyện T. (Văn bản ủy quyền số 03/GUQ-UBND ngày 05/8/2024 của Chủ tịch UBND thị trấn P, huyện T). (Có đơn xin xử vắng mặt).

6. Ông Trần Văn V1 – Sinh năm 1948

Địa chỉ: Tổ D, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn bà Trần Thị Tường V là ông Phùng Ngọc Q trình bày:

Cha mẹ của bà Trần Thị Tường V là ông Trần Văn T2 và bà Huỳnh Thị N (bà N chết năm 2001), có 03 người con gồm: Trần Huỳnh G, Trần Thị Tường V (tên gọi khác là Trần Dạ L), Trần Anh T3. Tài sản của cha mẹ bà V gồm có 01 thửa đất theo bản đồ 299 ngày 13/12/1997 là số thửa 1794, tờ bản đồ số 13, diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) đứng tên Trần Văn T2. Năm 1987 cha mẹ bà V thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 09 ngày 12/9/1987. Về chia tài sản: Bà Huỳnh Thị N được sở hữu 01 ngôi nhà ngói, 01 giếng nước và phạm vi đất vườn lâu nay vợ chồng sử dụng ở tại thôn T, B (nay là khối T, thị trấn P). Ngày 10/2/1996 ông Trần Văn T2 và bà Huỳnh Thị N thế chấp nhà và đất tại địa chỉ trên cho bà Trần Thị T4 (bà T4 đã chết năm 2014), thời hạn thế chấp 20 năm với giá 08 lượng vàng 24K. Sau khi bà T4 chết thì nhà, đất trên do vợ chồng bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 là con bà T4 đang quản lý sử dụng. Năm 2015 gia đình bà V xin chuộc lại nhà đất đã thế chấp nhưng vợ chồng bà T không đồng ý. Tại phiên tòa hôm nay ông Q đại diện cho bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà N, ông T2 với bà T4 là vô hiệu vì đất thế chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được thế chấp theo quy định của pháp luật. Bà V, ông G, ông T3, ông T2 xin chuộc lại thửa đất đã thế chấp có diện tích 1.350m², bà V, ông G, ông T3, ông T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà T số vàng 08 lượng 24K.

Về diện tích đất theo bản vẽ mà Tòa án đã đo đạc thì diện tích đất thừa 264,1m² ông thống nhất đất này do UBND thị trấn P quản lý nên thuộc quyền của UBND và diện tích 257,8m² bà T đang sử dụng ông không có tranh chấp gì.

Tại các lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 trình bày:

Bà Võ Thị T là con ruột của bà Trần Thị T4, ông Hồ Quang T1 là chồng bà T. Bà Trần Thị T4 chết năm 2014, không để lại di chúc, bà T4 không có chồng chỉ có 01 mình bà T là con duy nhất, ngoài ra không có con nuôi con riêng nào khác. Bà T, ông T1 thống nhất nguồn gốc đất mà mẹ bà (bà T4) nhận thế chấp của bà N, ông T2 là của ông Trần Văn T2. Ông Trần Văn T2 và bà Huỳnh Thị N đã ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 09 ngày 12/9/1987, tài sản giao cho bà N sở hữu và nội dung thế chấp nhà và vườn đất thổ cư như nguyên đơn trình bày. Ngày 10/2/1996 bà N và ông T2 có làm giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư cho bà Trần Thị T4 diện tích 1500m² tọa tại thôn T, B (nay là khối T, thị trấn P). Giới cận: Đông giáp soi ủi Tây giáp đất ông Trần Văn B; Nam giáp đường cái; Bắc giáp sùng D, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 không biết diện tích bao nhiêu, nhà xuống cấp chỉ còn nền móng và 01 giếng nước, 01 cây mận. Thời gian thế chấp là 20 năm (kể từ ngày 10/2/1996 đến ngày 10/2/2016). Nếu qua thời gian nói trên không chuộc thì coi như đã bán luôn nên bà không đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại nhà đất trên. Ngoài Giấy thế chấp đất và Quyết định thuận tình ly hôn số 09 ngày 12/9/1987 ra bà không còn chứng cứ nào chứng minh đã mua đất của ông T2, bà N. Năm 2015 anh Trần Huỳnh G có xin bà cho chuộc lại đất nhưng không thỏa thuận được.

Đối với một số cây và tài sản có trên đất đang tranh chấp là do ông T2 trồng, gia đình bà sử dụng đất đó để trồng hành thu hoạch. Khi thế chấp hai bên không có đo đạc diện tích đất thực tế mà chỉ ghi giấy là 1500m².

Về diện tích đất theo bản vẽ mà Tòa án đã đo đạc thì diện tích đất thì diện tích đất thừa 264,1m² bà thống nhất đất này do UBND thị trấn P quản lý nên thuộc quyền của UBND, còn diện tích 257,8m² bà đang sử dụng là do ông ngoại Trần Văn M cho mẹ con bà, gia đình ông M không có tranh chấp gì nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Phùng Ngọc Q đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T2, ông Trần Huỳnh G, Trần Anh T3 trình bày: Thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Tường V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T đại diện theo ủy quyền ông Lê Vĩnh H trình bày:

Ngày 10/4/2024, UBND thị trấn P đã cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện tại Văn bản số 37/UBND-ĐC. Trong đó: Hồ sơ địa chính lưu tại UBND thị trấn P và UBND xã B, theo Sổ mục kê là thửa đất 1794, tờ bản đồ số 3, tên người sử dụng là ông Trần Văn T2, diện tích thửa đất 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²). Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, U đã thành lập Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng

đất và xây dựng Đề án nguyên tắc giao quyền sử dụng ruộng đất lâu dài đến hộ nông dân và được UBND huyện T phê duyệt. Qua kiểm tra tất cả tài liệu về địa chính lưu giữ tại UBND xã U và UBND thị trấn P hộ ông Trần Văn T2 chưa từng đăng ký kê khai quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên.

Theo Đề án nguyên tắc cân đối giao quyền sử dụng đất của xã B năm 1996 (thực hiện Nghị định 64/CP) thì đất ở được tính hạn mức diện tích 200m² cho mỗi hộ, những hộ có đất ở của một thửa đất dưới 200m² thì cũng không được giao thêm.

Về diện tích chênh lệch: Theo bản đồ 299, thửa số 1794, tờ bản đồ số 13 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²), theo bản đồ VN2000 là thửa số 66, tờ bản đồ số 78, có diện tích 1883,0m². Kết quả đo đạc thực tế (Sơ đồ trích đo địa chính thửa đất) do Công ty CP T7 đo đạc ngày 23/6/2022 có diện tích là 1.871,9m², tăng 521,9m².

- Về thẩm quyền: Việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, xác định ranh giới thửa đất thuộc thẩm quyền của UBND thị trấn P, Tòa án nhân dân huyện thống nhất có văn bản yêu cầu UBND thị trấn P xác định và cung cấp cho Tòa án nguyên nhân diện tích tăng nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn P đại diện theo ủy quyền ông Phạm Tấn H1 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu tại UBND thị trấn P và UBND xã U, theo sổ mục kê là thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 3, tên người sử dụng là ông Trần Văn T2, diện tích thửa đất 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²). Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. U đã thành lập Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất và xây dựng Đề án nguyên tắc giao quyền sử dụng ruộng đất lâu dài đến hộ nông dân và được UBND huyện T phê duyệt. Qua kiểm tra tất cả tài liệu về địa chính lưu giữ tại UBND xã U và UBND thị trấn P hộ ông Trần Văn T2 chưa từng đăng ký kê khai quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên.

- Đề án nguyên tắc cân đối giao quyền sử dụng đất của xã B năm 1996 (thực hiện Nghị định 64/CP) thì đất ở được tính hạn mức diện tích 200m² cho mỗi hộ, những hộ có đất ở của một thửa đất dưới 200m² thì cũng không được giao thêm.

- Chỉ có thể xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân (không vi phạm pháp luật đất đai) với diện tích 1350m² và phải thực hiện đúng theo quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 20, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh B quy định hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh.

- Về diện tích chênh lệch: Theo bản đồ 299, thửa số 1794, tờ bản đồ số 13, có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²); theo bản đồ đo đạc thực tế (sơ đồ

trích đo địa chính thửa đất) do Công ty CP T7 đo đạc ngày 23/6/2022 là thửa số 66, tờ bản đồ số 78, diện tích 1871,9m², tăng 521,9m² qua xem xét đối chiếu giữa bản đồ 299 và bản đồ VN2000 diện tích tăng là do các yếu tố sau: tại thửa đất giáp ranh với thửa đất số 65 (mới), tờ bản đồ 78 (mới) do quá trình sử dụng có coi nới, lấn chiếm đất nghĩa địa diện tích khoảng 100,7m²; tại thửa đất giáp ranh với thửa đất số 67 (mới), tờ bản đồ số 78 (mới) có lấn sang thửa đất trên với diện tích 257,8m², còn lại diện tích tăng thêm do lấn bờ đất hoang nằm ở phía Đông của thửa đất có diện tích 163,4m².

UBND thị trấn P cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa 2025 (mới 67), tờ bản đồ số 13 (mới 78), diện tích 1070m² (đất ở 200m², đất vườn 870m²), như sau:

Thực hiện theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Hộ ông Trần Văn M được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/6/1998 tại thửa số 2025, tờ bản đồ số 13, diện tích 1070m² (đất ở 200m², đất vườn 870m²). Đến năm 2019 ông Trần Văn V1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất và nhà ở của hộ ông Trần Văn M theo văn bản phân chia di sản thừa kế số 06/Quyển 01/2019, được UBND thị trấn P chứng thực ngày 13/02/2019. Căn cứ văn bản phân chia di sản thừa kế có giá trị pháp luật, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/4/2019 cho ông Trần Văn V1 tại thửa số 67, tờ bản đồ số 78, diện tích 812,2m² (đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 612,2m²).

Qua xem xét đối chiếu giữa bản đồ 299 và Sơ đồ vị trí của trích lục địa chính thửa đất nhận thấy phần diện tích giảm 257,8m² đất trồng cây hàng năm khác (đất vườn) là do: trong quá trình kê khai đo đạc xác định ranh mốc giới ngoài thực địa của thửa đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông Trần Văn V1 chỉ kê khai ranh mốc giới của ông; còn diện tích 257,8m² đất trồng cây hàng năm khác (đất vườn) trước đây ông Trần Văn M (cha ông Trần Văn V1) đã cho vợ chồng bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V1 trình bày:

Ông là con của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị T5, cha mẹ ông đều đã chết. Bà Trần Thị T4 là em ruột ông, bà Võ Thị T là con bà T4 gọi ông bằng cậu, ông Trần Văn T2 bà con chú bác ruột với ông. Việc bà Huỳnh Thị N, ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị T4 có thể chấp quyền sử dụng đất như thế nào ông không biết. Diện tích đất bà T đang sử dụng diện tích 257,8m² là của cha mẹ ông có từ trước năm 1975, đến năm 1996 cha mẹ ông cho bà T4, bà T4 chết thì chị T sử dụng, cha mẹ ông cho không có giấy tờ gì. Lý do cho là năm 1996 bà T4 có nhận thế chấp đất của ông T2 canh tác hoa màu nên cha mẹ ông cho để bà T4, bà T sử dụng được vuông vắn trồng cây. Theo sổ mục kê của địa chính thị trấn P cung cấp thì thửa đất số 2025

(mới 67) tờ bản đồ số 13 (mới 78) tọa lạc tại khối T, thị trấn P, T đã được cân đối giao quyền sử dụng đất cũng như cấp giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông Trần Văn M, sinh năm 1919, bà Nguyễn Thị T5 có diện tích 1070m² (200m² đất ở và 870m² đất vườn). Năm 2018 sau khi cha mẹ ông đều đã chết thì các anh em trong gia đình ông đều thống nhất chuyển thừa đất trên cho ông được sử dụng. Khi làm sổ đo đạc diện tích đất trừ diện tích đã cho bà T4 mà bà T đang sử dụng nên diện tích còn lại 812,2m² và được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15154 ngày 8/4/2019 với diện tích 812,2m² (đất ở 200m², đất vườn 612m²) đứng tên Trần Văn V1. Đối với phần diện tích 257,8m² bà T đang sử dụng thì ông yêu cầu Tòa án xem xét giao cho bà T được sử dụng. Ông không có tranh chấp gì với bà T, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các Điều 15, 16, 30, 31 của Pháp lệnh số 52 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 phải giao trả cho bà Trần Thị Tường V, ông Trần Văn T2, Trần Huỳnh G, Trần Anh T3 được sử dụng thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13 nay là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) tọa lạc tại tổ D, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Buộc bà Trần Thị Tường V, ông Trần Văn T2, Trần Huỳnh G, Trần Anh T3 phải trả cho bà Võ Thị T số vàng 08 lượng 24K.

Về chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Hồ Quang T6 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện UBND huyện T ông Lê Vĩnh H, ông Trần Văn T2; đại diện UBND thị trấn P ông Phạm Tấn H1 đều có đơn xin xử vắng mặt nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nguồn gốc đất và diện tích đất các bên đang tranh chấp:

Theo Giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư ngày 10/2/1996 giữa ông Trần Văn T2, bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị T4 có ghi diện tích thế chấp 1500m² nhưng theo hồ sơ địa chính lưu tại UBND thị trấn P và UBND xã U, tại Sổ mục kê ngày 19/8/1997 là thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 3, tên người sử dụng là ông Trần Văn T2, diện tích thửa đất 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²). Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, U

đã thành lập Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất và xây dựng Đề án nguyên tắc giao quyền sử dụng ruộng đất lâu dài đến hộ nông dân và được UBND huyện T phê duyệt. Qua kiểm tra tất cả tài liệu về địa chính lưu giữ tại UBND xã U và UBND thị trấn P hộ ông Trần Văn T2 chưa từng đăng ký kê khai quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên.

Bà Võ Thị T (con bà Trần Thị T4) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T4, hiện đang sử dụng thửa đất trên cũng thừa nhận khi thế chấp tài sản hai bên không có đo đạc diện tích đất thực tế mà chỉ ghi giấy diện tích là 1500m² nên diện tích đất thế chấp của hai bên được xác định theo sổ mục kê ngày 19/8/1997 do UBND thị trấn P cung cấp có diện tích là 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) tọa lạc tại thôn T, xã B nay là khối T, thị trấn P, huyện T.

[3] Về tài sản trên đất đang tranh chấp:

Trên thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13, mới là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T hiện bà T, ông T6 đang sử dụng có 01 số tài sản và kiến trúc gồm: 01 cây đu đủ; 01 cây mận trên 01 năm; 01 cây mai có đường kính 8-12cm; 01 giếng nước mã hiệu G1 có đường kính 0,7m, sâu 6m; 01 móng nhà xây gạch mã hiệu K4, có diện tích 48.8m², sâu 1,2m (K=0,8). Tại thời điểm định giá giếng nước và móng nhà đã hết giá trị khấu hao nên Hội đồng định giá không xem xét giá. Hai bên đều thừa nhận số tài sản trên đất đang tranh chấp là do ông Trần Văn T2 trồng và xây dựng, các bên không có tranh chấp tài sản trên đất nên HĐXX không xem xét

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Tường V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy viết tay “Giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư” ngày 10/2/1996 giữa bà Huỳnh Thị N, ông Trần Văn T2 với bà Trần Thị T4 là vô hiệu vì đất thế chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được thế chấp theo quy định của pháp luật vì vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bị đơn phải trả lại thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13, mới là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T cho bà V, ông G, ông T3, ông T2. Bà V, ông G, ông T3, ông T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà T số vàng 08 lượng 24K.

Xét thấy: Ông Trần Văn T2 và bà Huỳnh Thị N (bà N chết năm 2001), có 03 người con gồm: Trần Huỳnh G, Trần Thị Tường V (tên gọi khác là Trần Dạ L), Trần Anh T3. Năm 1987 ông T2, bà N thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 09 ngày 12/9/1987 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định. Về chia tài sản: Bà Huỳnh Thị N được sở hữu 01 ngôi nhà ngói, 01 giếng nước và phạm vi đất vườn tại thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13, diện tích 1350m²

(đất ở 200m², đất vườn 1150m²) theo bản đồ 299 ngày 13/12/1997 đứng tên Trần Văn T2 tọa lạc tại thôn T, xã B nay là khối T, thị trấn P, huyện T.

Ngày 10/2/1996 ông Trần Văn T2 và bà Huỳnh Thị N có làm giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư cho bà Trần Thị T4, ở thôn T, xã B, T, Bình Định, nội dung: Hiện chúng tôi có một ngôi nhà ngói và mảnh vườn đất thổ cư với diện tích 1500m². Đông giáp soi ửi, Tây giáp đất ông Trần Văn B, Nam giáp đường cái, Bắc giáp sùng D. Trong thời gian 20 năm (kể từ ngày 10-2-1996 đến ngày 10-2-2016). Nếu qua thời gian nói trên chúng tôi không chuộc lại thì cô Trần Thị T4 trọn quyền sử dụng hẳn như tuyệt mãi. Hai bên đã thỏa thuận với giá trị tính bằng vàng y là 08 lượng vàng 24K (tám lượng vàng 24K), có xác nhận của Ban N1. Năm 2014 bà T4 chết, sau khi bà T4 chết thì nhà, đất trên do vợ chồng bà Võ Thị T là con bà T4 đang quản lý sử dụng.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/7/2024 và tại phiên tòa hôm nay hai bên đều thừa nhận có việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại thôn T, xã B nay là khối T, thị trấn P, huyện T theo giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư ngày 10/2/1996. Bà N, ông T2 đã giao thửa đất trên cho bà T4 sử dụng và bà T4 đã giao cho bà N, ông Thông số vàng 8 lượng 24K nên đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư ngày 10/2/1996 là việc thỏa thuận giữa hai bên về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 30 Pháp lệnh số 52 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước. Thời hạn thế chấp 20 năm (kể từ ngày 10/2/1996 đến ngày 10/2/2016), với giá 08 lượng vàng 24K, hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ cho nhau.

Xét, Điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 77 Luật Đất đai năm 1993 thì đất nông nghiệp cá nhân không được phép giao dịch với nhau. Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất và hiện nay thì thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13, mới là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, Bình Định chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ quy định trên việc ông T2, bà N và bà T4 thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất trên là không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất là chưa đảm bảo điều kiện của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trái với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 15 Pháp lệnh số 52 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn: Xét thấy, Điều 16 Pháp lệnh số 52 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước, xử lý hợp đồng vô hiệu và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. **Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận**”.

Việc ông T2, bà N thế chấp quyền sử dụng đất cho bà T4 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay nhưng hai bên không có thỏa thuận việc tính lãi cũng như lãi chậm trả nên HĐXX không xem xét tính lãi và lãi chậm trả.

[6] Bị đơn bà Võ Thị T không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cho rằng thời gian thế chấp là 20 năm (kể từ ngày 10/2/1996 đến ngày 10/2/2016) nhưng qua thời gian nói trên mà gia đình bà N không chuộc thì coi như đã bán luôn nên bà không đồng ý trả thừa đất số 1794, tờ bản đồ số 13, mới là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T cho bà V, ông G, ông T3, ông T2.

Xét thấy, hai bên đều thừa nhận năm 2015 con bà N (anh Trần Huỳnh G) có xin chuộc lại thửa đất trên nhưng không thỏa thuận được việc chuộc lại tài sản. Vì vậy hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vẫn còn chưa chấm dứt, nên việc bà T cho rằng thời gian thế chấp 20 năm nhưng qua thời gian nói trên gia đình bà N không chuộc lại thì coi như đã bán luôn. Lời khai của người làm chứng ông Đào Thanh P-thôn T, xã B, huyện T tại thời điểm hai bên làm giấy thế chấp, nội dung xác nhận của hai bên là thế chấp nhà và đất có thời hạn, nếu bên thế chấp không chuộc đúng thời hạn thì bên nhận thế chấp được toàn quyền sử dụng chứ không phải mua bán gì cả. Bà T cũng không có chứng cứ nào chứng minh cho việc gia đình bà N đã bán thửa đất 1794, tờ bản đồ số 13 cho bà Trần Thị T4 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được HĐXX chấp nhận, buộc bà T, ông T6 phải giao trả lại thửa đất 1794, tờ bản đồ số 3, tên người sử dụng là ông Trần Văn T2 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) và 01 số tài sản gồm: 01 cây đu đủ; 01 cây mận; 01 cây mai; 01 giếng nước mã hiệu G1 có đường kính 0,7m, sâu 6m; 01 móng nhà xây gạch mã hiệu K4, có diện tích 48.8m², sâu 1,2m (K=0,8) cho bà Trần Thị Tường V, ông Trần Huỳnh G, Trần Anh T3, ông Trần Văn T2 được sở hữu sử dụng. Buộc bà Trần Thị Tường V, ông Trần Huỳnh G, Trần Anh T3, ông Trần Văn T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị T được sở hữu số vàng 08 lượng vàng 24K là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về diện tích thực tế của thửa đất đang tranh chấp:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp vào ngày 23/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Tây Sơn, đo đạc thực tế thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 13 nay là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định có diện tích 1.871,9m² (theo sơ đồ bản vẽ theo hiện trạng) là có sự chênh lệch về diện tích. Theo Sổ mục kê thửa đất 1794, tờ bản đồ số 3, tên người sử dụng là ông Trần Văn T2, diện tích thửa đất 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) nhưng qua đo đạc thực tế thì hiện trạng đo đạc có diện tích đất 1.871,9m², phần diện tích đất tăng có diện tích 521,9m².

Về diện tích chênh lệch: Theo bản đồ 299, thửa số 1794, tờ bản đồ số 13, có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²); theo bản đồ đo đạc thực tế (sơ đồ trích đo địa chính thửa đất) do Công ty CP T7 đo đạc ngày 23/6/2022 là thửa số 66,

tờ bản đồ số 78, diện tích 1871,9m², tăng 521,9m² qua xem xét đối chiếu giữa bản đồ 299 và bản đồ VN2000 diện tích tăng là do các yếu tố sau: tại thửa đất giáp ranh với thửa đất số 65 (mới), tờ bản đồ 78 (mới) do quá trình sử dụng có coi nói, lấn chiếm đất nghĩa địa diện tích khoảng 100,7m²; tại thửa đất giáp ranh với thửa đất số 67 (mới), tờ bản đồ số 78 (mới) có lấn sang thửa đất trên với diện tích 257,8m², còn lại diện tích tăng thêm do lấn bờ đất hoang nằm ở phía Đông của thửa đất là 163,4m².

UBND thị trấn P cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa 2025 (mới 67), tờ bản đồ số 13 (mới 78), diện tích 1070m² (đất ở 200m², đất vườn 870m²), như sau:

Thực hiện theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Hộ ông Trần Văn M được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/6/1998 tại thửa số 2025, tờ bản đồ số 13, diện tích 1070m² (đất ở 200m², đất vườn 870m²). Đến năm 2019 ông Trần Văn V1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất và nhà ở của hộ ông Trần Văn M theo văn bản phân chia di sản thừa kế số 06/Quyển 01/2019, được UBND thị trấn P chứng thực ngày 13/02/2019. Căn cứ văn bản phân chia di sản thừa kế có giá trị pháp luật, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/4/2019 cho ông Trần Văn V1 tại thửa số 67, tờ bản đồ số 78, diện tích 812,2m² (đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 612,2m²).

Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp của thửa số 1794, tờ bản đồ số 13, nay là thửa 66, tờ bản đồ địa chính số 78 có diện tích 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) theo sơ đồ bản vẽ ngày 23/6/2022 của Công ty CP T7 là phần A có diện tích 1.350m². Còn lại diện tích 521,9m² theo sơ đồ bản vẽ là phần B có diện tích 100,7m², phần D có diện tích 163,4m² thuộc đất của UBND thị trấn P quản lý các bên không có ý kiến gì nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Đối với phần C có diện tích 257,8m² đất trồng cây hàng năm hiện bà T đang quản lý nguyên trước đây là của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị T5 (cha ông Trần Văn V1) cho bà Trần Thị T4, bà T4 chết thì bà T sử dụng, UBND thị trấn P cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa 2025 (mới 67), tờ bản đồ số 13 (mới 78), diện tích 1070m² (đất ở 200m², đất vườn 870m²), như sau:

Thực hiện theo Nghị định 64//CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Hộ ông Trần Văn M được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/6/1998 tại thửa số 2025, tờ bản đồ số 13, diện tích 1070m² (đất ở 200m², đất vườn 870m²). Đến năm 2019 ông Trần Văn V1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất và nhà ở của hộ ông Trần Văn M theo văn bản phân chia di sản thừa kế số 06/Quyển 01/2019, được

UBND thị trấn P chứng thực ngày 13/02/2019. Căn cứ văn bản phân chia di sản thừa kế có giá trị pháp luật, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/4/2019 cho ông Trần Văn V1 tại thửa số 67, tờ bản đồ số 78, diện tích 812,2m² (đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 612,2m²).

Qua xem xét đối chiếu giữa bản đồ 299 và Sơ đồ vị trí của trích lục địa chính thửa đất nhận thấy phần diện tích giảm 257,8m² đất trồng cây hàng năm khác (đất vườn) là do: trong quá trình kê khai đo đạc xác định ranh mốc giới ngoài thực địa của thửa đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông Trần Văn V1 chỉ kê khai ranh mốc giới của ông; còn diện tích 257,8m² đất trồng cây hàng năm khác (đất vườn) trước đây ông Trần Văn M (cha ông Trần Văn V1) đã cho vợ chồng bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất. Bà T vẫn đang sử dụng nhưng các hàng thửa kế của ông M, bà T5 không có tranh chấp, sau này các hàng thửa kế của ông M, bà T5 có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác, do đó HĐXX không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án thì bà Võ Thị T và ông Hồ Quang T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Tường V do ông Phùng Ngọc Q nộp thay số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007258 ngày 06/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Tòa đã chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 10.000.000 đồng. Bà Võ Thị T và ông Hồ Quang T1 phải chịu 10.000.000 đồng. Bà Trần Thị Tường V đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng nên bà T, ông T1 phải trả lại cho bà V số tiền 10.000.000 đồng.

[10] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 15, 16, 30, 31 của Pháp lệnh số 52 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước.

Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 khởi kiện của bà Trần Thị Tường V về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy viết tay “Giấy thế chấp nhà và vườn đất thổ cư” ngày 10/2/1996 giữa ông Trần Văn T2, bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị T4 là vô hiệu.

3. Buộc bà Võ Thị T và ông Hồ Quang T1 phải giao trả cho bà Trần Thị Tường V, ông Trần Huỳnh G, Trần Anh T3, ông Trần Văn T2 được sử dụng diện tích đất 1350m² (đất ở 200m², đất vườn 1150m²) và sở hữu 01 số tài sản gồm: 01 cây đu đủ; 01 cây mận; 01 cây mai; 01 giếng nước có đường kính 0,7m; 01 móng nhà có diện tích 48.8m² thuộc thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 3 nay là thửa số 66, tờ bản đồ số 78 tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định theo sổ mục kê đất ngày 19/8/1997 đứng tên Trần Văn T2 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Buộc bà Trần Thị Tường V, ông Trần Huỳnh G, ông Trần Anh T3, ông Trần Văn T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 số vàng: 08 (tám) lượng vàng 24K.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5.2. Hoàn trả cho bà Trần Thị Tường V do ông Phùng Ngọc Q nộp thay số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007258 ngày 06/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Võ Thị T, ông Hồ Quang T1 phải chịu 10.000.000 đồng. Bà Trần Thị Tường V do ông Phùng Ngọc Q nộp thay đã tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng nên bà T, ông T1 phải trả lại cho bà V số tiền 10.000.000 đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

8. Về quyền nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lê Thị Minh Trí

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lê Thị Minh Trí

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

