

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 151/2020/DS-PT  
Ngày 25 - 6 - 2020  
V/v tranh chấp về HĐ dân sự -  
Cầm cố QSD đất và chuyển  
nhượng QSD đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Liên Hiệp

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Hồng Nước

Ông Phạm Ngọc Giao

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Ông Phan Trung Quốc, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04/6/2020, ngày 18/6/2020 và ngày 25/6/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2020/TLPT- DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự – Cầm cố quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Nguyễn Văn X, sinh năm 1933;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X: Ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 249, ấp C, xã M1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2017).

*Bị đơn:* 1. Trương Văn N1, sinh năm 1967 (Có mặt);

2. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1967 (Có mặt);

3. Trương Minh T, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Khóm 4, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Trương Văn N1: Luật sư Lê Hoàng A - Văn phòng Luật sư A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu), sinh năm 1957 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Văn B, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp P1, xã Đ1, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Văn C1, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

4. Nguyễn Văn B1, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Thị P2, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

6. Nguyễn Văn X, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 26, đường Liên khu 10-11, phường Đ2, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trương Thanh B2, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ủy ban nhân dân huyện N (Có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Minh D, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: Khóm 3, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: Ông Nguyễn Văn X là nguyên đơn; Ông Trương Văn N1 là bị đơn; Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 14/7/2014, 28/7/2014; Đơn khởi kiện (bổ sung) vào ngày 05/4/2019 của ông Nguyễn Văn X, các Biên bản lấy lời khai, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn X có ông Dương Hoàng V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1993, ông X có cầm cố cho bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu) diện tích đất 03 công tằm lớn (1.300m<sup>2</sup>/công). Đất cầm cố tọa lạc tại thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp với giá thỏa thuận cầm cố với số vàng là 21 (Hai mươi một) chỉ vàng 24k. Hai bên giao kết: Khi nào ông X có 21 chỉ vàng 24k trả cho bà N2, bà N2 sẽ trả lại toàn bộ diện tích đất cầm cố cho ông X.

Đến năm 1995, vợ chồng ông N1 và bà L1 là con ruột và con rể của ông X có đề nghị gặp bà N2 để thỏa thuận chuộc lại diện tích đất do ông X cầm cố.

Ông X thống nhất nên đến gặp trực tiếp bà N2 để bàn bạc cho vợ chồng ông N1, bà L1 chuộc lại đất. Bà N2 đồng ý. Do đó, ông N1 và bà L1 giao cho bà N2 số vàng cầm cố là 21 chỉ vàng 24k. Đồng thời, bà N2 giao diện tích đất 03 công tằm lớn ( $1.300\text{m}^2/\text{công}$ ) cho ông N1, bà L1 canh tác. Bên cạnh đó, ông N1 và bà L1 có thỏa thuận với ông X: Khi nào ông X có đủ số vàng 21 chỉ vàng 24k giao trả lại cho ông N1, bà L1 thì ông N1, bà L1 sẽ giao trả toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông X. Việc thỏa thuận nói trên không có giấy tờ.

Sau khi nhận toàn bộ diện tích đất cầm cố khoảng một tháng, ông N1 và bà L1 đến gặp ông X để hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do ông Nguyễn Văn X đứng tên. Ông N1 nói là làm hồ sơ. Ông X đồng ý và đã giao cho ông N1 mượn. Sau đó, ông X mới biết ông N1 đã tự ý đến địa chính thị trấn M thực hiện thủ tục sang tên cho ông Trương Văn N1 đứng tên đất cầm cố. Trong khi ông X và các con của ông X không ai ký tên vào thủ tục sang tên.

Ông N1 đã sử dụng diện tích đất cầm cố từ năm 1993, cho thuê đào ao, san lấp bằng phẳng...cho đến khi xảy ra tranh chấp. Hiện nay, diện tích đất tranh chấp đang để trống, không ai sử dụng.

Đến khi ông X có đủ số vàng 21 chỉ vàng 24k và có yêu cầu ông N1, bà L1 cho ông X được chuộc lại diện tích đất cầm cố trước đây. Nhưng ông N1 cho rằng, ông X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông N1 nên ông N1 không đồng ý cho ông X chuộc lại đất. Vì vậy, hai bên đã phát sinh tranh chấp.

Nay ông Dương Hoàng V yêu cầu ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn X diện tích đất  $4.350\text{m}^2$  (Đo đạc thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$ ) thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn X đồng ý trả lại cho ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1 số vàng 21 chỉ vàng 24k.

Ông Nguyễn Văn X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ ông Trương Văn N1 vào ngày 26/12/2016 diện tích  $4.350\text{m}^2$ , thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông X có ông V đại diện theo ủy quyền tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông X đối với diện tích đất tranh chấp là  $349.1\text{m}^2$ .

\* Tại Tờ tự khai về nguồn gốc đất ngày 07/12/2015 của ông Trương Văn N1; Tờ tự khai ngày 27/7/2017 và ngày 08/4/2019 của ông Trương Văn N1; Các biên bản lấy lời khai, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông N1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn X là cha ruột của bà Nguyễn Thị L1.

Ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị L1 trước đây là vợ chồng.

Nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp là của cha mẹ ông X để lại cho ông X từ trước năm 1975.

Vào năm 1995, vợ chồng ông N1 và bà L1 có chuyển nhượng của ông X diện tích đất 4.350m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn M, huyện N với số vàng 21 (Hai mươi một) chỉ vàng 24k. Ông N1, bà L1 đã giao đủ số vàng chuyển nhượng đất cho ông X nhưng không làm giấy tờ giao, nhận vàng. Ông X đã giao diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> cho ông N1, bà L1 canh tác và sử dụng.

Đến ngày 01/02/1995, ông X có làm đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông N1, có hai người bàn cận là ông Huỳnh Hoàng H và ông Phan Văn N2 (đã chết) làm chứng. Việc này có xác nhận của Địa chính thị trấn M và được Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực. Ông N1 đã nhận diện tích đất chuyển nhượng để canh tác từ năm 1995 đến nay.

Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn X làm thủ tục chuyển quyền sử dụng sang tên diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> nói trên cho ông N1 và ông N1 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01689/QSĐĐ/H vào ngày 25/01/2000 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.350m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: trồng lúa. Đến năm 2016, ông N1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2017, ông N1 và bà L1 ly hôn. Diện tích đất tranh chấp là 4.350m<sup>2</sup> là tài sản chung của vợ chồng chưa phân chia.

Nay ông N1 không đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn X diện tích 4.350m<sup>2</sup> (Đo đạc thực tế là 3.979,8m<sup>2</sup>) nói trên và không đồng ý việc ông X trả lại cho ông N1, bà L1 số vàng 21 chỉ vàng 24k. Đồng thời, ông N1 không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Văn N1 bởi vì diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông N1.

\* Tại Tờ tự khai vào ngày 23/11/2015 và ngày 27/7/2017 của bà Nguyễn Thị L1, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà L1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị L1 là con ruột của ông Nguyễn Văn X.

Bà L1 và ông N1 trước đây là vợ chồng.

Vào năm 1991-1993, vợ chồng bà L1 và ông N1 có đến gặp bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu) để chuộc lại diện tích đất 03 công tầm lớn (1.296m<sup>2</sup>/công) do ông Nguyễn Văn X cầm cố cho bà N2 để lo hương quả, cúng ông bà. Ông N1, bà L1 đã trả cho bà N2 số vàng 21 (Hai mươi một) chỉ vàng 24k và bà N2 đã giao lại cho ông N1, bà L1 diện tích đất 03 công tầm lớn (1.300m<sup>2</sup>/công) canh tác.

Ông N1, bà L1 có thỏa thuận với ông X, sau này ông X hoặc trong anh, em có khả năng trả lại số vàng 21 chỉ vàng 24k cho vợ chồng bà L1, ông N1 thì vợ chồng bà L1 sẽ giao toàn bộ diện tích đất lại cho ông X. Nhưng khi ông X có đủ vàng chuộc đất lại thì ông N1 không đồng ý cho chuộc. Ông N1 còn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông X đứng tên để sang tên cho ông Trương Văn N1 mà không ai hay biết.

Đến năm 2014, gia đình ông X phát hiện và đã nhiều lần đến bàn bạc với ông N1 nhưng ông N1 không đồng ý và không cho ông X chuộc lại đất cầm cố với số vàng 21 chỉ vàng 24k mà tính theo giá đất thị trường.

Bà L1 xác định: Bà L1 và ông N1 chỉ chuộc lại diện tích đất 03 công tằm lớn ( $1.300\text{m}^2/\text{công}$ ) từ bà N2 (Bé Sáu) để canh tác từ khoảng năm 1993 – 1994. Bà L1 và ông N1 không chuyển nhượng diện tích đất  $4.350\text{m}^2$  của ông X với giá trị là 21 chỉ vàng 24k như lời trình bày của ông N1.

Vào năm 2017, bà L1 và ông N1 ly hôn. Diện tích đất  $4.350\text{m}^2$  đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, chưa phân chia. Bà L1 đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn X: Trả lại diện tích đất  $4.350\text{m}^2$  (Đo đạc thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$ ) cho ông X, nhận lại số vàng 21 chỉ vàng 24k và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ ông Trương Văn N1 vào ngày 26/12/2016.

\* Tờ tự khai vào ngày 10/5/2017 và ngày 19/7/2017 của bà Nguyễn Thị P2, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà P2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị P2 là con ruột của ông Nguyễn Văn X.

Bà P2 là em ruột của bà Nguyễn Thị L1.

Ông X có đồng ý cho vợ chồng ông N1, bà L1 chuộc lại diện tích đất  $3.900\text{m}^2$  do ông X cầm cố cho bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu) với giá 21 chỉ vàng 24k. Sau khi chuộc lại đất, ông N1 và bà L1 đã giao lại cho ông X 1.5 công tằm cấy ( $1.900\text{m}^2$ ) để canh tác. Nhưng do ông X tuổi đã cao nên ông X có nhờ bà P2 canh tác thay cho ông từ năm 1993 – 1994.

Sau đó, ông Văn Công K có thỏa thuận với ông X thuê diện tích đất nói trên để đào ao nuôi cá. Vào ngày 08/11/2012, ông X và ông K đã ký kết hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê là 03 năm (Từ ngày 11/9/2012 đến ngày 10/9/2015) với giá thuê mỗi năm là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Trên hợp đồng thuê đất, bà P2 có nhận thay cho ông X số tiền 6.000.000 đồng, là số tiền thuê đất năm thứ nhất.

Sau đó, ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông X mà chỉ thỏa thuận với ông N1. Bởi vì, ông N1 cho rằng: Ông X đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông N1. Tuy nhiên, ông X không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N1.

Do ông X không có chuyển nhượng đất cho ông N1 nên bà P2 yêu cầu ông Trương Văn N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn X diện tích đất  $3.900\text{m}^2$  mà ông N1 đã chuộc lại đất cầm cố từ bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu). Ông X sẽ trả lại cho ông N1, bà L1 số vàng 21 (Hai mươi một) vàng 24k.

\* Tại Tờ tự khai vào ngày 10/5/2017 của ông Nguyễn Văn B, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông B trình bày:

Ông Nguyễn Văn B là con ruột của ông Nguyễn Văn X.

Ông B là anh ruột của bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị P.

Vào năm 1993, vì hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên ông X có cầm cố cho ông Nguyễn Hữu N3 (đã chết) diện tích đất 3.900m<sup>2</sup>. Sau đó, ông N3 cầm cố diện tích đất này lại cho con gái là bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu) với giá trị là 21 (Hai mươi một) chỉ vàng 24k.

Đến năm 1995, vợ chồng ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị L1 đề nghị với ông X được chuộc lại diện tích đất nói trên. Ông X đồng ý nên bà N2 đã cho ông N1, bà L1 chuộc lại đất cầm cố. Ông X, ông N1 và bà L1 thống nhất: Sau này anh, em trong nhà có khả năng thì trả lại cho ông N1, bà L1 số vàng 21 chỉ vàng 24k theo giá thị trường và ông N1, bà L1 giao lại diện tích đất đã chuộc lại.

Do đó, bà N2 giao diện tích đất 3.900m<sup>2</sup> cho ông N1, bà L1 canh tác. Ông N1, bà L1 trả cho bà N2 số vàng 21 chỉ vàng 24k.

Sau đó, ông N1 có hỏi ông X mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính), nói là để vay tiền. Nhưng đến khi gia đình phát hiện mới biết ông N1 đã tự ý sang tên quyền sử dụng đất từ ông X cho ông N1 đứng tên.

Do ông X không có chuyển nhượng đất cho ông N1 nên ông B yêu cầu ông Trương Văn N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn X diện tích đất 3.900m<sup>2</sup> mà ông N1 đã chuộc lại đất cầm cố từ bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu). Ông X sẽ trả lại cho ông N1, bà L1 số vàng 21 chỉ vàng 24k.

\* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 49/2019/DS – ST, ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện N đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận Hợp đồng cầm cố đất giữa cụ Nguyễn Văn X và ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1 và yêu cầu của cụ Nguyễn Văn X: Ông N1, bà L1, anh T trả lại diện tích đất ruộng 3.900m<sup>2</sup> đo đạc thực tế diện tích 4.350m<sup>2</sup> thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 03. Cụ X đồng ý trả lại cho ông N1, bà L1 21 chỉ vàng 24kara. Cụ X yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Văn N1 diện tích 4.350m<sup>2</sup>, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 03.

2. Chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Nguyễn Văn X với ông Trương Văn N1.

3. Buộc ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị L1 mỗi người giao cho cụ Nguyễn Văn X 78.000.000đ (Bảy mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian cho đến khi thi hành xong.

4. Giữ nguyên hiện trạng đất cho hộ ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1, các con Trương Minh T, Trương Thanh B2 sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích hộ Trương Văn N1 diện tích 4.350m<sup>2</sup>, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 03, diện tích thực tế 3.979,8m<sup>2</sup> (Theo Mảnh trích đo địa chính số 84-2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: 6.525.000đ, cụ X phải chịu và cụ đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ X phải nộp: 16.378.800đ. Cụ X có đơn xin miễn vì tuổi cao không có thu nhập nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm. Cụ X được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp 5.680.000đ theo lai thu số 035701 ngày 09/11/2015 và 300.000đ theo lai thu số 0007711 ngày 08/4/2019.

Ông N1 và bà L1 mỗi người phải nộp 3.900.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

+ Ngày 30/9/2019, ông Nguyễn Văn X là nguyên đơn của vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm.

+ Ngày 07/10/2019, ông Trương Văn N1 là bị đơn của vụ án kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

+ Ngày 30/9/2019, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Ông Nguyễn Văn X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu ông Trương Văn N1 trả lại đất cầm cố cho ông X. Ông X không đồng ý nhận giá trị diện tích đất 1.300m<sup>2</sup> thành tiền là 156.000.000 đồng.

- Ông Trương Văn N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và không đồng ý việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N1 và bà L1 trả giá trị cho ông X diện tích đất 1.300m<sup>2</sup> thành tiền là 156.000.000 đồng, trong đó trách nhiệm của ông N1 trả cho ông X số tiền 78.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1. Ông B, bà P2 yêu cầu ông N1 phải trả lại đất cho ông X. Ông B và bà P2 không đồng ý nhận giá trị đất.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

- Nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn X được thừa hưởng từ cha mẹ ruột là ông Nguyễn Văn L2 và bà Văn Thị M2.

Ông Nguyễn Văn X và bà Phan Thị Q, sinh năm 1938 (chết vào năm 1971) là vợ chồng. Sau khi được cha mẹ cho đất, ông X và bà Q tiếp tục sử dụng đất.

Ông X và bà Q có 06 người con chung gồm: Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị P2, Nguyễn Văn X.

- Theo trình bày của ông X: Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 1991 ông X đã cầm cố diện tích đất 03 công tằm lớn ( $1.300\text{m}^2/\text{công}$ ) cho bà Nguyễn Thị N2 (tên gọi khác là Bé Sáu) với giá trị là 21 chỉ vàng 24k.

Vào năm 1993, vợ chồng bà Nguyễn Thị L1 và ông Trương Văn N1 thỏa thuận với ông X được chuộc lại diện tích đất cầm cố để canh tác, khi nào ông X có đủ số vàng 21 chỉ vàng 24k trả cho ông N1 và bà L1, ông N1 và bà L1 sẽ giao lại diện tích đất cho ông X. Ông X đồng ý nên bà N2 giao đất cầm cố cho ông N1, bà L1 và nhận số vàng 21 chỉ vàng 24k. Việc thỏa thuận nói trên của hai bên không có giấy tờ.

Ông N1 và bà L1 canh tác diện tích đất cầm cố từ năm 1993, cho thuê đào ao, san lấp lại bằng phẳng....đến khi gia đình ông X phát hiện ông N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên. Hiện nay, diện tích đất để trống, không ai canh tác và sử dụng.

- Ông N1 trình bày: Ông N1 và bà L1 đã chuyển nhượng diện tích đất  $4.350\text{m}^2$  (Đo đạc thực tế là  $3.979,8\text{m}^2$ ) từ ông Nguyễn Văn X vào ngày 01/02/1995 với giá trị đất là 21 chỉ vàng 24k. Chứng cứ của việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 và ông X là việc ông X trực tiếp ký vào Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995. Ông N1 và bà L1 đã trả xong cho ông X số vàng 21 chỉ vàng 24k nhưng hai bên không có làm giấy tờ giao, nhận vàng.

[2] Việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Vào ngày 21/11/1994, ông Nguyễn Văn X có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với diện tích đất  $2.675\text{m}^2$  số thửa 267, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: T và diện tích đất  $4.350\text{m}^2$  số thửa 23, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: 2L. Nguồn gốc ruộng đất được ông X kê khai: Đất khai mở.

Ngày 12/5/1995, ông Nguyễn Văn X được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất  $2.675\text{m}^2$  thuộc số thửa 267, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: T.

Riêng diện tích đất đang tranh chấp  $4.350\text{m}^2$  số thửa 23, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: 2L ông X có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì cả ông X, ông N1, bà L1 và những người con còn lại của ông X đều không biết.

+ Ông X có ông V đại diện theo ủy quyền khẳng định: Ông X không tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất vào ngày 21/11/1994 không phải do ông X viết và ký tên.

Ông X cho rằng: Tất cả thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của ông X đều do ông N1 tự ý thực hiện, không có ý kiến của ông X.



Ông N1 không thừa nhận lời trình bày của ông X. Ông N1 xác định: Do ông X trực tiếp ký tên vào Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995 và đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông N1 nên ông N1 nộp thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đến Ủy ban nhân dân thị trấn M để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Nguyễn Văn X có ông V đại diện theo ủy quyền khẳng định: Ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> số thửa 23, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: 2L.

- Tại Biên bản lấy lời khai vào ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện N đối với ông Trương Văn N1, ông N1 trình bày: *“Hỏi: Thủ tục anh làm như thế nào để đăng ký bằng khoán?”*

*Đáp: UBND thị trấn do anh M3 địa chính đưa mẫu đơn, đem về nhà viết chữ ba tôi xuống địa chính thị trấn ký tên. Lúc ký tên có mặt anh M3 còn ai nữa thì không nhớ. Còn làm thêm thủ tục nữa thì anh M3 làm, tôi không nhớ.”*

- Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng vào ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện N đối với ông Đặng Văn M3 (Là cán bộ địa chính thị trấn M vào năm 1995), ông M3 trình bày: *“...Ông X, anh N1 ký rồi, còn chữ ký X - tôi không xác định được có phải chữ ký của ông không”*.

- Tại Biên bản đối chất ngày 10/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, ông N1 trình bày: *“Tôi không mượn bằng khoán của ông X, phần đất chuyển nhượng tôi cùng ông X đến Ủy ban nhân dân thị trấn M làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng và được cấp quyền sử dụng ngày 25/01/2000 là cấp lần đầu. Đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi giữ bản chính nhưng bị lạc chưa kiếm được.”*

Tại Tờ tự khai vào ngày 08/4/2019, ông Trương Văn N1 trình bày: *“.....Đến năm 2000 tôi được gia đình ông Nguyễn Văn X thống nhất ký tên cho tôi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.350m<sup>2</sup> tại số tờ bản đồ 3, số thửa 23 đứng tên là Trương Văn N1, tôi canh tác từ đó đến nay....”*

Tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 15/6/2020, ông N1 trình bày: Vào năm 2000, ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N1 có chở ông X đến Ủy ban nhân dân thị trấn M để ông X ký tên vào thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1. Ông X ký bao nhiêu chữ ký vào thủ tục chuyển nhượng ông N1 không nhớ.

- Công văn số 1143/UBND – NC ngày 20/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện N Về việc trả lời Công văn số 436/2017/CV-TA ngày 25/7/2017 của TAND huyện N có nội dung: *“- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Trương Văn N1 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01689QSDĐ/H, cấp ngày 25/01/2000, diện tích 5.190m<sup>2</sup> (gồm thửa đất số 23 diện tích 840m<sup>2</sup> và thửa đất số 24 diện tích 4.350m<sup>2</sup>) được cấp theo thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Hữu N3.”*

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, ông Trương Văn N1, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P2:

Ông Nguyễn Văn X khởi kiện và kháng cáo đã trình bày: Vào năm 1993, ông X đồng ý cho bà L1 và ông N1 thay ông X chuộc lại diện tích đất đã cầm cố cho bà Nguyễn Thị N2 (Bé Sáu) 03 công tầm cắt ( $1.300\text{m}^2/\text{công}$ ), đo đạc thực tế gồm  $3.979,8\text{m}^2$  và phần còn lại thừa 23 có diện tích  $21.1\text{m}^2$ , tổng cộng là  $4.000,9\text{m}^2$ . Ông N1, bà L1 đồng ý và chuộc lại đất cầm cố thay ông X với giá 21 chỉ vàng 24k và sử dụng diện tích nói trên từ năm 1995 đến nay.

Ông Trương Văn N1 kháng cáo không đồng ý cùng bà L1 trả giá trị diện tích đất  $1.300\text{m}^2$  cho ông X với số tiền 156.000.000 đồng, trách nhiệm trả giá trị của ông N1 là 78.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P2 không đồng ý việc ông N1 trả giá trị đất cho ông X và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1. Ông B và bà P2 yêu cầu ông N1 trả diện tích đất cầm cố cho ông X là  $4.000,9\text{m}^2$ .

Xét thấy: Ông X, bà N2, bà L1, ông B, bà P2 đều trình bày diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$  do ông N1 và bà L1 thay ông X chuộc lại từ bà N2 do ông X cầm cố. Nhưng tất cả chỉ là lời trình bày của ông X, bà L1, ông B và bà P2, không có giấy tờ.

Ông N1 cho rằng diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$  do ông X chuyển nhượng cho ông N1 và bà L1 vào năm 1995 với giá trị là 21 chỉ vàng 24k. Ông N1 xuất trình 01 Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995 (Bản photo) và xác định ông X đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông N1.

Tuy nhiên, từ Tòa cấp sơ thẩm đến nay ông N1 không xuất trình được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn X hay hộ ông Nguyễn Văn X và ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1 vào năm 1995 hoặc vào năm 2000 theo quy định. Trong khi đó, theo các Văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N hiện nay hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất giữa ông X và ông N1 hoặc thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của ông N1 đã bị thất lạc.

Ông N1 không xuất trình được giấy tờ, tài liệu và chứng cứ chứng minh: Thỏa thuận giữa ông X hoặc hộ ông X đồng ý chuyển nhượng cho ông N1, bà L1 diện tích đất đo đạc thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$ . Thủ tục đó, thể hiện nội dung giá trị đất, thời hạn thanh toán giá trị đất, thủ tục chuyển nhượng theo quy định... Ông N1 cho rằng, ông thanh toán một lần giá trị đất cho ông X số vàng 21 chỉ vàng 24k nhưng ông X không thừa nhận, không có giấy tờ nhận vàng của ông X từ ông N1 hoặc bà L1.

Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995 cũng không thể hiện giá trị đất chuyển nhượng và ngày 01/02/1995 việc ký tên giữa ông X và ông N1 nhưng đến ngày 03/4/1995 Đơn nói trên mới có ý kiến của Ủy ban nhân dân xã. Bên cạnh đó, qua lời trình bày của ông M3 (Địa chính thị trấn vào

năm 1995) cũng không khẳng định chữ ký tại Đơn xin đăng ký có phải là chữ ký của ông X hay không. Điều này cũng có nghĩa là Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995 không được ông X ký trực tiếp tại Ủy ban nhân dân thị trấn M.

Việc giao, nhận diện tích đất chuyển nhượng không thể hiện biên bản đo đạc, người giáp ranh ký tên...

Đồng thời, lời trình bày của ông N1 có nhiều mâu thuẫn, không phù hợp: Về giá trị đất của một công đất hay diện tích đất thực tế; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn. Bởi vì, vào năm 2000 ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông X không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1 theo quy định của Luật đất đai hiện hành; Nếu ông X chỉ ký tên đồng ý chuyển nhượng cho ông N1 thể hiện bằng Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995 thì khi tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, ông N1 phải kèm theo Đơn nói trên. Nhưng Đơn xin đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/02/1995 ông N1 vẫn còn giữ bản chính, có nghĩa là việc chuyển nhượng đất theo trình bày của ông N1: Ông X chuyển quyền cho ông N1 chưa thực hiện thủ tục theo quy định.

Căn cứ vào Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân huyện N thì diện tích đất tranh chấp cấp lần đầu cho hộ ông Nguyễn Văn X. Hộ ông X gồm có: Ông X, bà Nguyễn Thị P2 (Con ông X), ông Nguyễn Văn X (Con ông X) và 02 người cháu của ông X: Nguyễn Thị Ngọc P3 và Nguyễn Hoàng A. Trường hợp có thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì không chỉ có ông X mà còn có thành viên hộ ông X cùng ký tên mới phù hợp.

Ngoài ra, ông N1 không có chứng cứ nào khác để chứng minh diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 4.000,9m<sup>2</sup> do ông X chuyển nhượng cho ông N1 và bà L1 vào năm 1995.

Từ những nội dung phân tích nói trên cho thấy: Ông X xác định diện tích đất tranh chấp là đất cầm cố do ông N1, bà L1 chuộc lại từ bà N2 thay cho ông X, giá trị là 21 chỉ vàng 24k là có căn cứ. Từ khi được giao sử dụng diện tích đất tranh chấp, giữa ông N1, bà L1 và ông X đã phát sinh quyền và nghĩa vụ: Ông X, bà N2, ông N1, bà L1 thống nhất thay đổi người quản lý, sử dụng diện tích đất cầm cố. Điều này cũng có nghĩa là, nếu ông X không có đủ số vàng 21 chỉ vàng 24k trả cho ông N1, bà L1 thì ông N1, bà L1 vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất cầm cố.

Hợp đồng cầm cố là giao dịch dân sự không được pháp luật công nhận, luật đất đai không công nhận việc cầm cố đất, thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của luật. Như vậy, hợp đồng cầm cố giữa ông X, ông N1 và bà L1 là giao dịch dân sự vô hiệu. 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, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tuy nhiên, ông X và các con của ông X, trong đó có bà L1 và bà N2 là người cầm cố đất của ông X đều xác định diện tích đất cầm cố là 03 công tằm cắt ( $1.300\text{m}^2/\text{công}$ ). Như vậy, tổng diện tích đất cầm cố là  $3.900\text{m}^2$  nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 23 là  $4.000,9\text{m}^2$ , có chênh lệch diện tích đất là  $100,9\text{m}^2$ .

Ông N1, bà L1 sử dụng đất từ năm 1993, cho thuê, san lấp, bồi đắp... làm tăng thêm diện tích đất. Vì vậy, ông X có trách nhiệm trả giá trị diện tích đất chênh lệch cho ông N1, bà L1. Giá trị đất tranh chấp qua định giá là 120.000 đồng/ $\text{m}^2$ .

$$100,9 \text{ m}^2 \times 120.000 \text{ đồng/m}^2 = 12.108.000 \text{ đồng.}$$

Như vậy, ông X khởi kiện yêu cầu ông N1, bà L1 trả lại cho ông diện tích đất qua đo đạc thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$ , ông X trả lại cho ông N1, bà L1 sổ vàng 21 chỉ vàng 24k. Đồng thời, ông X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Văn N1 chỉ có căn cứ và phù hợp một phần.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/6/2020, ông Nguyễn Văn X có ông V đại diện theo ủy quyền tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần nội dung kháng cáo. Việc ông X rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần nội dung kháng cáo là tự nguyện, có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Từ nhận xét nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy: ông X, ông B và bà P2 kháng cáo yêu cầu ông N1 trả lại diện tích đất  $4.000,9\text{m}^2$ , đồng ý trả lại cho ông N1, bà L1 sổ vàng 21 chỉ vàng 24k và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Văn N1 có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông X, ông B, bà P2.

Không chấp nhận kháng cáo của ông N1 không đồng ý trả  $\frac{1}{2}$  giá trị diện tích đất  $1.300\text{m}^2$  với số tiền là 78.000.000 đồng và không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Văn N1.

Do đó, Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Do Sửa bản án sơ thẩm nên ông X, ông N1, ông B và bà P2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Những sai sót của Tòa cấp sơ thẩm:

- Diện tích đất tranh chấp hộ ông Trương Văn N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là  $4.350\text{m}^2$  nhưng qua đo đạc diện tích đất thực tế là  $4.000,9\text{m}^2$ . Nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét và xác định lại yêu cầu của các bên đương sự đối với diện tích tranh chấp cụ thể là bao nhiêu?

- Không xác định đầy đủ các vị trí mốc, diện tích đất tranh chấp thuộc các mốc cụ thể nào. Điều này sẽ ảnh hưởng đến công tác thi hành án sau này.

- Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 6.525.000 đồng, ông X được chấp nhận giá trị diện tích đất là  $1.300\text{m}^2$  nên ông X chỉ phải chịu  $\frac{2}{3}$  chi phí và  $\frac{1}{3}$  chi phí còn lại do ông N1 và bà L1 phải chịu.

Đối với những sai sót nói trên, Tòa cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

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

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1 là không phù hợp và không có căn cứ nên không chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Khoản 3 Điều 289, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116, 117, 122, 123, 385, 407 của Bộ luật dân sự;

Điều 99, Điều 100, Điều 167 và Điều 203 của Luật đất đai;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Điều 12 Khoản 1 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn X đối với yêu cầu ông N1, bà L1 trả diện tích cầm cố chênh lệch là 349.1m<sup>2</sup>.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P2.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn N1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X yêu cầu ông N1, bà L1 trả diện tích cầm cố chênh lệch là 349.1m<sup>2</sup>.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn X yêu cầu ông N1 trả lại diện tích đất cầm cố 4.000,9m<sup>2</sup>, đồng ý trả lại cho ông N1, bà L1 số vàng 21 chỉ vàng 24k và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Văn N1.

3. Tuyên bố hợp đồng cầm cố diện tích đất đo đạc thực tế là 4.000,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Nguyễn Văn

X và ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1 vào năm 1993 là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Buộc ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn X diện tích đất đo đạc thực tế là 4.000,9m<sup>2</sup> như sau:

- Diện tích đất 3.979,8m<sup>2</sup> cụ thể:

- + Chiều ngang giáp thửa đất số 24 của hộ ông N1 và phần còn lại thửa 23 đo từ mốc M2 đến mốc R1 đến mốc M6, cạnh 10.84 mét + 20.24 mét.

Mốc M2 có điểm gờ: Đo đến trụ điện trên thửa 22 là 31.23 mét.

- + Chiều ngang giáp thửa đất số 267 đo từ mốc M1 (Cọc cây) đến mốc M4 (Cọc cây), cạnh 26.77 mét.

Mốc M1 có điểm gờ: Đo đến trạm viễn thông là 24.64 mét, đo đến cây bạch đàn trên thửa đất số 267 là 3.39 mét.

Mốc M4 có các điểm gờ: Đo đến cây bạch đàn trên thửa đất số 267 là 23.55 mét, đo đến cây bạch đàn trên thửa đất số 260 là 6.53 mét.

- + Chiều dài giáp thửa đất số 22 đo từ mốc M1 (Cọc cây) đến M2 (Cọc cây), cạnh 135.06 mét.

- + Chiều dài giáp thửa đất số 25 và thửa đất số 26 đo từ mốc M4 đến mốc M7 đo đến mốc M6, cạnh 124.89 mét + 18.62 mét.

- Và phần còn lại thửa 23 có diện tích 21.1m<sup>2</sup> cụ thể:

- + Cạnh giáp thửa đất số 22, đo từ mốc M2 (Cọc cây) đến mốc M5 là 4.35 mét.

- + Cạnh giáp thửa đất số 24, đo từ mốc M5 đến mốc R1 là 9.7 mét.

- + Cạnh giáp diện tích đất còn lại của thửa 23, đo từ mốc R1 đến mốc M2 (Cọc cây) là 10.84 mét.

Diện tích đất 4.000,9m<sup>2</sup> nói trên thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 03 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ ông Trương Văn N1. Đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 07/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện N và Phụ lục Mạnh trích đo địa chính 84-2017 (Theo Công văn số 512/TA-DS ngày 22/6/2020) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 24/6/2020).

5. Buộc ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị L1 số vàng 21 (Hai mươi một) chỉ vàng 24k và số tiền 12.108.000 đồng (Mười hai triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian cho đến khi thi hành xong.

6. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho hộ ông Trương Văn N1 số CG 096621, số vào sổ CGCN: CH0731 ngày 26/12/2016 diện tích 4.350m<sup>2</sup> thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Nguyễn Văn X được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 6.525.000 đồng (Sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) ông X phải chịu 4.350.000 đồng và ông N1, bà L1 phải chịu 2.175.000 đồng. Số tiền 6.525.000 đồng do ông X đã tạm ứng và chi xong nên ông N1 và bà L1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông X số tiền 2.175.000 đồng (Hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

9. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn X được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông X đã nộp là 5.680.000 đồng (Năm triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 035701 ngày 09/11/2015 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007711 ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị L1 mỗi người phải chịu số tiền 11.360.000 đồng (Mười một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn X được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông X đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006767 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Trương Văn N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông N1 đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006755 ngày 04/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông B đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006766 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị P2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông B đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006768 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

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

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

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

***Nơi nhận:***

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.N;
- Chi cục THADS H.N;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Phạm Thị Liên Hiệp**