

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

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

Bản án số: 136/2022/DS-PT

Ngày: 16 - 3 - 2022

V/v: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 541/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2022/QĐ - PT ngày 24 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Khương Thị N, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

1/Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1956 (có mặt)

2/Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Uỷ ban nhân dân huyện L1, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: Thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L1 (xin xét xử vắng mặt)

2/Ngân hàng T (Ngân hàng S)

Địa chỉ: Số 77 T1, phường T1, quận H1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Quý A – Phó trưởng phòng xử lý nợ Ngân hàng S -Chi nhánh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt và đề nghị không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng).

3/Chi cục thi hành án dân sự huyện L1, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: Thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Doanh T8 – Chi cục trưởng (xin xét xử vắng mặt)

4/Ông Trần Thiết H2, sinh năm 1960 (có mặt)

Bà Đào Thị M, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 82 đường L2, khu phố N1, Thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Bình Phước

5/Ông Phạm Văn D, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã L3, huyện L1, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai nguyên đơn bà Khương Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N - ông Tạ Duy V thống nhất trình bày:

Vào ngày 03 tháng 01 năm 1999, bà Khương Thị N có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích khoảng 1000m² tọa lạc tại ấp 02, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước của ông Điều H2 (tên gọi khác là Điều H3- hiện nay ông Điều H2 đã mất). Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông H2 thì ông H2 có viết cho bà N 01 giấy nhượng đất - giấy tay, có người làm chứng là ông N2 (hiện ông N2 đã chết), có xác nhận của Ban điều hành ấp 2, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước (do ông Mai Văn C - ấp trưởng ấp 2 xã L ký xác nhận - hiện ông Chúng đã chết) về việc sang nhượng đất trên giữa bà N và ông Điều H2 là đúng sự thật.

Nguồn gốc thửa đất ông H2 sang nhượng là do ông H2 tự khai phá, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi đó hai bên chỉ làm giấy mua bán viết tay, ông H2 đã giao cho bà N quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp gì. Thửa đất bà N nhận chuyển

nhượng của ông H2 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đá, Phía Tây giáp đất ông Điều H2, Phía Bắc giáp đất ông Đ, Phía Nam giáp đất ông Mai Văn T2.

bà N sử dụng thửa đất trên của mình ổn định, lâu dài từ năm 1999 cho đến nay: Phần đất trên bà đã trồng cây điều, cây chuối, làm nhà ở, hàng rào phân chia ranh đất rõ ràng với các hộ dân khác, không tranh chấp gì. Do hoàn cảnh khó khăn và thiếu hiểu biết pháp luật nên từ khi nhận chuyển nhượng đất bà N cũng không làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Năm 2007, do hoàn cảnh gia đình bà N khó khăn nên đã được chính quyền địa phương xây cho căn nhà Đại đoàn kết.

Tháng 12/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L1 mời bà N lên làm việc và được giao Thông báo số 62/TB-THADS ngày 02/12/2014 về việc kê biên tài sản thi hành án. Khi đó bà mới được biết thửa đất trên của mình Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H vào ngày 26/12/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00261, số sổ: AĐ 293599, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18. ông Đ, bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Phước để vay tiền. Do ông Đ, bà H không thanh toán khoản vay nên Ngân hàng đã khởi kiện ông Đ, bà H và yêu cầu Chi cục Thi hành án kê biên phần đất của bà N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thu hồi khoản vay mà ông Đ, bà H đã mượn.

Không đồng ý với việc trên, bà N làm đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân xã L giải quyết. Tại buổi làm việc ở Ủy ban nhân dân xã ông Đ và bà H đều công nhận phần đất trên là của bà N, do khi làm thủ tục đo đạc bị nhầm lẫn dẫn đến việc thửa đất trên của bà N đứng tên ông Đ, bà H.

Vì vậy, nay bà N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông Điều H2 (Theo đo đạc thực tế diện tích 1410,8m²), đất tọa lạc tại ấp 02, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AĐ 293599, do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H ngày 26/12/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00261, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18 do thửa đất trên là của bà N, không phải là đất của ông Đ, bà H; Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng S- Chi nhánh Bình Phước.

Ngày 06/7/2021, người đại diện theo ủy quyền của bà N - ông Tạ Duy V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng S- Chi nhánh Bình Phước.

Tại các bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Công Đ trình bày:

Về nguồn gốc đất: Diện tích đất tranh chấp 1410,8m² và toàn bộ tài sản trên đất là của gia đình bà N. Gia đình bà N mua của ông Điều H2 và sử dụng từ

đó đến nay. Ranh giới giữa hai nhà có hàng rào bằng lưới B40. Và từ trước đến nay, hai bên không có tranh chấp gì cả. ông Đ đồng ý trả lại diện tích đất trên cho bà N.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do lúc đó ông Đ làm giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất không kiểm tra lại nên đã có sự nhầm lẫn. Tuy nhiên, sau này vì cần vốn làm ăn nên ông Đ đã thế chấp để vay tiền mà chưa kịp điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N. Hoàn cảnh gia đình nhà bà N từ trước tới nay vô cùng khó khăn, vợ chồng bà N làm thuê làm mướn, nuôi 07 con chung, căn nhà có để ở cũng phải nhờ sự giúp đỡ của cộng đồng và xã L hỗ trợ.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xem xét đem lại công bằng cho những người dân nghèo như gia đình bà N.

Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

bà H thống nhất với lời trình bày của ông Đ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý và cũng đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S: Ông Tạ Quý A trình bày:

Ngân hàng S đã nhận được tiền của người phải thi hành án là ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H từ Chi cục thi hành án dân sự huyện L1. Ngân hàng đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Công Đ cho Chi cục thi hành án dân sự huyện L1 theo Biên bản giao nhận ngày 06/5/2021. Vì các lẽ trên, ông Tạ Quý A khẳng định Ngân hàng S không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không đưa Ngân hàng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa, trA1 gây phiền phức cho việc giải quyết vụ án và cho Ngân hàng.

Ông Trần Thiết H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị M, ông Phạm Văn D, bà Huỳnh Thị A (Những người được thi hành án) trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông H1 không đồng ý với lý do Thừa đất của bà N là của ông Đ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999. Đến năm 2005, ông Đ mới tách thửa đất trên thành 03 thửa. Hiện tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 68, 109, 130 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp ngày 26/12/2005 đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện L1 thực hiện cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định cưỡng chế số 18 ngày 13/9/2016. Sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ đã đăng ký thế chấp bảo đảm cho Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Phước. Từ những lý do trên, ông H1 yêu cầu Tòa

án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khương Thị N.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599, sổ vào sổ cấp giấy H00261 ngày 26 tháng 12 năm 2005 cho hộ ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị H là đúng quy định pháp luật về đất đai. Nay bà Khương Thị N yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599 do UBND huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị H ngày 26 tháng 12 năm 2005 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00261 thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18 thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi cục Thi hành án dân sự huyện L1 trình bày:

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18 sổ vào sổ cấp giấy H00261 ngày 26 tháng 12 năm 2005 cho hộ ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị H đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện L1 thực hiện việc cưỡng chế kê biên theo đúng quy định của pháp luật. Nay giữa bà N với ông Đ có tranh chấp thì Chi cục thi hành án dân sự huyện L1 không có ý kiến gì, đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng: Bà Thị V5 (là vợ ông Điều H2) trình bày: Trước lúc bán đất cho bà Khương Thị N thì ông Điều H2 có nói cho Bà V1 biết, phần đất bán cho bà N để ở trước đây là mỏ đá. Bà V1 xác định phần đất bán cho bà N đúng là phần đất hiện bà N đang sinh sống, quản lý. Bán cho ông Đ phần đất giáp với đất của bà N, ở phần cuối đất của nhà Bà V1, ông H2 và không phải là diện tích đất đang tranh chấp hiện nay. Bà V1 cũng cho rằng việc Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chồng lên phần đất gia đình bà đã bán cho bà N. Đề nghị Tòa án xem xét trả lại đất cho bà N. Bà V1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 03/2021/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khương Thị N.

Công nhận cho bà Khương Thị N được quyền sử dụng đối với diện tích đất 1410,8m², tọa lạc tại ấp 02, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất số 68; phía nam giáp thửa đất số 130, phía đông giáp đường đá, phía tây giáp thửa đất số 108. (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích ngang 06m, dài 13m xây dựng năm 2007, có kết cấu: mái lợp tôn, nền lát gạch men, tường tô; 01 bể nước thể tích khoảng 2m có chiều ngang dài 01m, rộng 2m; 01 nhà tắm xây dựng năm 2008 diện tích khoảng 06m²; 01 chuồng gà diện tích khoảng 03m²; 30 cây điều 03 năm tuổi, 01 cây điều khoảng 20 năm tuổi, 01 cây xoài khoảng 12 năm tuổi, 02 cây bưởi khoảng 03 năm tuổi, 01 cây bơ khoảng 03 năm tuổi, 06 nọc tiêu khoảng 20 năm tuổi, 12 bụi chuối, 01 cây vối khoảng 03 năm tuổi, 01 cây sầu riêng khoảng 03 năm tuổi.

Bà Khương Thị N có quyền liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để đăng ký làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599, số vào sổ cấp giấy H00261 ngày 26 tháng 12 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho hộ ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị H.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà N đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Hiền với Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Phước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ khi giải quyết vụ án. Nguyên đơn và bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Việc ông H2 và bà N có làm giấy tay để chuyển nhượng đất là không có căn cứ pháp luật, mục đích để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập và chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án. Theo tài liệu có trong hồ sơ thì ông Điều H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và năm 2002 đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Công Đ theo quy định pháp luật. Phần đất của bà N được Nhà nước cấp cho hộ gia đình, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người trong hộ gia đình vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Từ đó đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: bà N đã chuyển nhượng lại đất từ ông Điều H2 và đã quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay nên không đồng ý yêu cầu của ông H1. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1, giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn để trả lại đất cho bà N theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét về nội dung vụ án, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm 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 tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, hồ sơ vụ án đã có ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Trong phần tranh luận, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, nhưng Tòa án không đưa những thành viên trong hộ vào tham gia tố tụng là không đúng. Xét, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp đứng tên ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Đ, bà H là bị đơn trong vụ án. Do đó, lời trình bày này của ông H1 không có căn cứ để được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Ngày 26/12/2005 Ủy ban nhân dân huyện L1, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599 cho ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 1.367,5m² thửa 109, tờ bản đồ số 18 tại xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước. Bà Khương Thị N cho rằng diện tích đất trên nằm trong diện tích 1.410,8m² bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Điều H2 vào ngày 03/01/1999, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông Điều H2 (Theo đo đạc thực tế diện tích 1410,8m²), đất tọa lạc tại ấp 02, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà;

- Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AĐ 293599, do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H ngày 26/12/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00261, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 18 do thửa đất trên là của bà N, không phải là đất của ông Đ, bà H;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng S- Chi nhánh Bình Phước.

Bị đơn ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến trình bày, và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2 cho rằng việc ông Đ, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2:

[3.1] Ngày 06/7/2021, ông Tạ Duy V (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) xin rút yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng S – Chi nhánh B. Ngân hàng S cũng đề nghị không đưa Ngân hàng S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phía Ngân hàng S cũng không còn liên quan gì trong vụ án căn cứ khoản 4, Điều 68, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng S Chi nhánh Bình Phước là đúng quy định pháp luật.

[3.2] Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng bà Thị V5 (vợ ông Điều H2) thì: Diện tích đất bà N hiện đang quản lý sử dụng (theo kết quả đo đạc thực tế là 1410,8m²) là diện tích đất bà N mua của ông Điều H2 (tên gọi khác Điều H3) vào năm 1999. Từ khi nhận chuyển nhượng năm 1999 thì bà N đã dựng căn nhà gỗ để ở trên diện tích đất này, đến năm 2007 do gia đình bà N khó khăn nên được chính quyền địa phương hỗ trợ xây dựng cho căn nhà Đại đoàn kết. Từ năm 1999 cho đến nay, đất và tài sản trên đất của gia đình bà N không có ai tranh chấp, chính quyền địa phương cũng không có ý kiến. Phần đất bà N sử dụng thì có hàng rào phân biệt hoàn toàn đối với 02 thửa đất bên cạnh.

Theo Giấy sang nhượng đề ngày 03/11/1999 (BL 21) giữa ông Điều H2 và bà Khương Thị N có xác nhận của Ban điều hành ấp 2 xã L thể hiện nội dung:

Ông Điều H2 sang nhượng cho bà Khương Thị N diện tích đất 1.000m² với số tiền 3,5 chỉ vàng, đất có vị trí tại trước cổng ĐĐ C31; phía đông giáp đường lô, phía tây giáp ông H2, phía nam giáp ông H2, phía bắc giáp ông Đ. Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, và các tài liệu liên quan đến việc Ủy ban nhân dân xã L hỗ trợ xây dựng nhà Đại đoàn kết cho gia đình bà N vào năm 2007. Các tài liệu, chứng cứ trên phù hợp với lời trình bày thống nhất của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc phần đất tranh chấp là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Ông Trần Thiết H2 cho rằng ông Đ, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Sau đó, năm 2005 bị đơn đã làm thủ tục trên tách phần đất thành 03 thửa và thế chấp tại Ngân hàng. Quá trình ông Đ đăng ký, kê khai được cấp giấy chứng nhận và thế chấp thì bà N không có ý kiến. Xét, nội dung này không được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận. ông H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Đ là người quản lý, sử dụng đất. Mặt khác, bà M, bà A1, ông D, ông H1 (là những người được thi hành án) không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Phía nguyên đơn không có yêu cầu xem xét đối với việc cưỡng chế, kê biên tài sản đối với diện tích đất tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[3.4] Theo trình bày của Ủy ban nhân dân huyện L1 thì: Thửa đất 109 được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 81/2000/QSĐĐ/354 QĐ-UB ngày 25/5/2000 của hộ ông Nguyễn Công Đ (nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Điều H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều H2 và ông Nguyễn Công Đ). Năm 2005, khi đo đạc chính quy và cấp đổi sổ, ông Đ đã làm đơn đề nghị tách diện tích đất đã mua của ông Điều H2 là 13.040 m² thành 03 thửa thì Ủy ban nhân dân huyện L1 chỉ căn cứ kê khai của ông Đ, mà không tiến hành xác minh, kiểm tra thực tế. Nội dung này phù hợp với ý kiến trình bày của ông Đ, xác nhận khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sự nhầm lẫn. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599 đã cấp cho ông Đ, bà H không đảm bảo về trình tự, thủ tục, nên yêu cầu khởi kiện của bà N về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận trên là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2 có kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Thiết H2 sinh năm 1960 nên được miễn án phí, theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiết H2; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Áp dụng vào Khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 228, Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 46, Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Căn cứ Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Căn cứ Điều 163, 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khương Thị N.

Công nhận cho bà Khương Thị N được quyền sử dụng đối với diện tích đất 1410,8m², tọa lạc tại ấp 02, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất số 68; phía nam giáp thửa đất số 130, phía đông giáp đường đá, phía tây giáp thửa đất số 108. (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích ngang 06m, dài 13m xây dựng năm 2007, có kết cấu: mái lợp tôn, nền lát gạch men, tường tô; 01 bể nước thể tích khoảng 2m có chiều ngang dài 01m, rộng 2m; 01 nhà tắm xây dựng năm 2008 diện tích khoảng 06m²; 01 chuồng gà diện tích khoảng 03m²; 30 cây điều 03 năm tuổi, 01 cây điều khoảng 20 năm tuổi, 01 cây xoài khoảng 12 năm tuổi, 02 cây bưởi khoảng 03 năm tuổi, 01 cây bơ khoảng 03 năm tuổi, 06 nọc tiêu khoảng 20 năm tuổi, 12 bụi chuối, 01 cây vối khoảng 03 năm tuổi, 01 cây sầu riêng khoảng 03 năm tuổi.

Bà Khương Thị N có quyền liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để đăng ký làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 293599, số vào sổ cấp giấy H00261 ngày 26 tháng 12 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho hộ ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị H.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà N đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Đ, bà Nguyễn Thị Hiền với Ngân hàng T (Ngân hàng S) - Chi nhánh Bình Phước.

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

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thiết H2 được miễn, hoàn trả 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0019752 ngày 15/10/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

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 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn An Nguyễn Thị Thụy Vũ

Trần Văn Mười