

Bản án số: 57/2020/DS-PT

Ngày: 06/5/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng vay tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Long

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Nguyễn Văn Tào.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 529/2020/QĐ-PT ngày 20/4/2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T.

Địa chỉ: Thôn 24, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

(Ông S là người đại diện theo ủy quyền của bà T, theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2019). Đều vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S: Luật sư Phạm Văn N - Văn phòng Luật sư B thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: thành phố B,

tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Bị đơn: Bà Đinh Thị Hải A.

Địa chỉ: Thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A: Luật sư Đinh Thị H- Công ty luật TNHH H thuộc đoàn Luật sư Hà Nội.

Địa chỉ: Hà Nội. Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ngân hàng TMCP B Việt Nam.

Địa chỉ: Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trường G - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch C.

Địa chỉ: huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: thành phố Hà Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Công L. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

* Người làm chứng: Anh Cao Thanh P và chị Bạch Thị L.

Cùng địa chỉ: Thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T trình bày:** Vào khoảng tháng 6 năm 2010, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Cao Thanh P, bà Bạch Thị L 7.000m² đất lô trồng tiêu nhận khoán của Công ty TNHH 01 thành viên cà phê EK và 450m² đất ở (Ngang 15m, dài 30m) chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất tọa lạc tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi nhờ em họ là anh Lê Xuân L ở Hà Nội vào trông coi, quản lý. Tháng 10 năm 2011 anh L xây dựng tạm 01 căn nhà cấp 04 trên phần đất ở để cho vợ chồng anh L, chị Đinh Thị Hải A ở nhờ, thuận tiện cho việc trông coi, chăm sóc vườn tiêu giúp vợ chồng tôi.

Tháng 11 năm 2013 anh L đột ngột qua đời, sau khi lo tang cho em tôi là anh L xong, một thời gian sau kiểm tra lại vợ chồng tôi thấy đã mất toàn bộ giấy tờ liên quan đến vườn tiêu và đất ở do vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông Cao Thanh P, bà Bạch Thị L, khi phát hiện mất giấy tờ vợ chồng tôi không biết ai đã lấy giấy tờ hay để lẫn ở đâu.

Sau thời gian tìm kiếm vợ chồng tôi phát hiện ra lô đất ở đã mất giấy tờ mà vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng của ông Cao Thanh P, bà Bạch Thị L diện tích 450m² tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 diện tích 450,5m², thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Đinh Thị Hải A.

Do chị Đinh Thị Hải A đã lấy giấy tờ của vợ chồng tôi lập hồ sơ giả mạo xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Đinh Thị Hải A đối với thửa đất diện tích 450,5m² mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P bà L.

Vợ chồng tôi có đến Phòng tài nguyên môi trường huyện C khiếu nại nhưng sau ba lần hòa giải không giải quyết được, UBND xã E tiếp tục hòa giải 03 lần nữa nhưng không thành. Nay vợ chồng tôi đề nghị Tòa án buộc bà Đinh Thị Hải A phải trả lại cho vợ chồng tôi diện tích 450m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 thuộc thửa số 12746, tờ bản đồ số 52 tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 diện tích 450,5m², thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Đinh Thị Hải A.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Đinh Thị Hải A không trả nợ cho Ngân hàng thì tôi không đồng ý:

Bởi vì, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 diện tích 450,5m², thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Đinh Thị Hải A là trái pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình tôi, tôi đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0073.14.HĐ/HĐTC ngày 25/4/2014 giữa bên thế chấp hộ bà Đinh Thị Hải A với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần B (Nay là Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam-Chi nhánh Ban Mê) là vô hiệu.

Do hoàn cảnh chị Đinh Thị Hải A khó khăn nên tại phiên tòa hôm nay vợ chồng tôi đồng ý để cho chị Đinh Thị Hải A 210m² đất (Ngang 7m, dài 30m) trong tổng diện tích 450m² hiện nay đang tranh chấp, vị trí: Phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây giáp thửa đất của vợ chồng tôi, phía Nam giáp đất ông P bà L, phía Bắc giáp đất hiện nay đang tranh chấp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Đinh Thị Hải A, trên đất hiện nay có căn nhà xây

cấp 4 khoảng 40m².

- Bị đơn bà Đinh Thị Hải A trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay ông S, bà T khởi kiện mà tôi là bị đơn thì trước đây vào ngày 24/6/2010 chồng tôi ông Lê Xuân L sinh năm 1978 có hộ khẩu ở Hà Nội có nhờ ông Lê Trường S đứng tên nhận chuyển nhượng đất của ông Cao Văn P, bà Bạch Thị L (Vì không có hộ khẩu tại Đắk Lắk), tổng diện tích đất 7450,5m² tọa lạc tại Thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Trong đó có 450,5m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp) với số tiền 180.000.000đồng, vào ngày 25/6/2010 vợ chồng tôi đã trực tiếp quản lý từ vợ chồng ông P, bà L (Vợ chồng tôi kết hôn ngày 24/7/2010). Quá trình quản lý, sử dụng do bị phá vườn tiêu 3 lần lên tôi vay mượn tiền đã xây dựng nhà cấp 4 với diện tích 45m² vào tháng 4/2012 trên mảnh đất thổ cư 450,5m². Vào tháng 10/2012 tôi nhận được thông tin cán bộ địa chính xã E thông báo trên truyền thông đại chúng hướng dẫn làm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng tôi đến đăng ký tại UBND xã E để làm thủ tục cấp bìa đỏ. Tôi là người nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để được cấp bìa đỏ. Quá trình quản lý, sử dụng mảnh đất này không có tranh chấp với ai, chỉ đến khi chồng tôi ông Lê Xuân L chết thì ông S, bà T khởi kiện tôi mới biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi cho gia đình tôi.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B Việt Nam: Tôi nhất trí trả nợ cho Ngân hàng cả gốc và lãi theo đơn yêu cầu độc lập của ngân hàng, tuy nhiên do hoàn cảnh hiện nay của tôi rất khó khăn nên tôi đề nghị Ngân hàng cho tôi được trả dần.

- Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C - ông Nguyễn Văn Khôi trình bày:

Vào ngày 02/10/2013, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 002668, thửa đất số 12746, tờ bản đồ số 52, diện tích 450,5m² (Trong đó có 75m² đất ở, 375,5m² đất cây lâu năm) cho hộ bà Đinh Thị Hải A, địa chỉ thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Bởi vì:

Về hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác nhận của UBND xã E và ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai là đủ điều kiện cấp đất; Thông báo số 42/TB-UBND ngày 23/5/2013 của UBND xã E về việc công khai hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tờ trình số 31/TTr-UBND ngày 10/6/2013 của UBND xã E về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản mô tả, phiếu chuyển thông tin, trích lục bản đồ địa chính; Giấy sang nhượng đất giữa ông Lê Trường S với bà Đinh Thị Hải A; Thông báo thuế; Thông báo lệ phí trước bạ nhà đất; Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc đất: Đất chuyển nhượng vào năm 2004 của ông Lê Trường S (Theo giấy viết tay ngày 17/3/2004, có đủ chữ ký của ông Lê Trường S và bà Đinh Thị Hải A). Hộ bà Đinh Thị Hải A cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính. Đồng thời về nguồn gốc diện tích đất 450,5m² là nằm trong diện tích đất 467.880m² của Công ty cà phê EK, ngày 27/12/2007 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 3493/QĐ-UBND giao cho UBND huyện C quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Việc ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T khởi kiện đòi đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Đinh Thị Hải A, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết xem xét giải quyết đảm bảo cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đối với khởi kiện yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B Việt Nam thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP B Việt Nam - Ông Lê Trường G trình bày:

Ngày 24/4/2015, bà Đinh Thị Hải A và Ngân hàng thương mại cổ phần B-Chi nhánh Đắk Lắk-Phòng giao dịch B (Nay là B Chi nhánh Ban Mê) ký kết hợp đồng tín dụng số T.A.0107.15/HĐTD, Ngân hàng đồng ý cho bà Đinh Thị Hải A vay 250.000.000đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay 36 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Đinh Thị Hải A đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 002668, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 11276 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 cho bà Đinh Thị Hải A. Hợp đồng thế chấp số 0073.14.HĐ/HĐTC ngày 25/4/2014 đã được chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong quá trình vay vốn bà Đinh Thị Hải A đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, yêu cầu bà Đinh Thị Hải A trả nợ, có thông báo, nhắc nhở nhưng bà Đinh Thị Hải A vẫn không trả nợ Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk buộc bà Đinh Thị Hải A phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ dư nợ gốc, lãi, lãi phạt tính đến ngày 26/12/2018 là 216.633.649đồng (Hai trăm mười sáu triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, sáu trăm bốn mươi chín đồng) và toàn bộ tiền lãi, lãi phạt phát sinh đến khi thi hành án xong. Trong đó: Dư nợ gốc là 168.500.000đồng; Lãi tạm tính đến ngày 26/12/2018 là 37.370.226đồng; Lãi phạt tạm tính đến ngày 26/12/2018 là 10.763.424đồng. Trường hợp bà Đinh Thị Hải A không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án phát mại và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 002668, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 11276 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 cho bà Đinh Thị Hải A; Hợp đồng thế chấp số 0073.14.HĐ/HĐTC 25/04/2014.

Khoản vay của bà Đinh Thị Hải A là nợ xấu theo Nghị quyết

42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội, Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam-Chi nhánh Ban Mê được ưu tiên xử lý tài sản nêu trên để thu hồi.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị H là ông Huỳnh Công L trình bày:

Ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị H là bố mẹ đẻ của anh Lê Xuân L (đã chết). Qua trao đổi với ông T, bà H về việc tranh chấp giữa ông S, bà T với chị A thì ông T, bà H không có ý kiến gì. Còn đối với Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập ông T, bà Hợp không liên quan nên không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với các nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 73; khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158; Điều 161, 162; Điều 164, 165; Điều 229 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 137, 138, Điều 471, Điều 474, Điều 718, Điều 719, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T.

Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 diện tích 450,5m², thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Đinh Thị Hải A.

Buộc bà Đinh Thị Hải A phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T diện tích 450,5m² đất, thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0073.14.HĐ/HĐTC ngày 25/4/2014 giữa bên thế chấp hộ bà Đinh Thị Hải A với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần B-Phòng giao dịch B (Nay là Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam-Chi nhánh Ban Mê).

Ghi nhận sự tự nguyện của người khởi kiện ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T.

Giao cho bà Đinh Thị Hải A diện tích đất 210m² (Rộng 7m, dài 30m) trong tổng diện tích 450,5m² hiện nay đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 diện tích 450,5m², thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Đinh Thị Hải A, đất tọa lạc tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phía Đông giáp đường liên xã rộng 7m, phía Tây giáp thửa đất của vợ chồng ông S rộng 7m, phía Nam giáp đất ông P và L dài 30m, phía Bắc giáp đất vợ chồng ông S dài 30m.

Tài sản trên đất: có 01 căn nhà xây cấp 4 khoảng 40m²; Mái nhà tôn thiếc 9, 55m² (Rộng 4,55m x dài 2,1m); sân bê tông xi măng Mac 75 dày 3cm, diện tích 97,91m²; Tường rào móng đá hộc VX Mac 50, tường dày 10cm, cao 2m, có tô trát 20,4m² (Dài 10,2m x cao 2m); có 03 trụ xây 40cm x 40cm, cao 2m; Hàng rào sắt cao 1,6m, dài 7,44m; bồn nước 1,5m³ đặt trên khung sắt cao 7m. Tất cả tài sản trên đất do bà Đinh Thị A xây dựng và tạo lập.

Giao ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T diện tích đất 240m² (Rộng 8m, dài 30m) trong tổng diện tích 450,5m² hiện nay đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 diện tích 450,5m², thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ Đinh Thị Hải A, đất tọa lạc tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phía Đông giáp đường liên xã rộng 8m, phía Tây giáp thửa đất của vợ chồng ông S rộng 8m, phía Nam giáp đất bà Đinh Thị Hải A dài 30m, phía Bắc giáp đất bà Tân dài 30m.

Tài sản trên đất: Sân bê tông rộng 148m² (Dài 18,5m x rộng 8m); 01 trụ xây 40cm x 40cm; hàng rào sắt dài 29,8m x 1,6m; tổng giá trị tài sản trên đất là: 54.375.660đồng.

Buộc ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị Hải A số tiền 54.375.660đồng.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án khi có đơn yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B Việt Nam.

Buộc bị đơn là bà Đinh Thị Hải A phải trả số tiền cho Ngân hàng toàn bộ dư nợ gốc, lãi, lãi phạt tính đến ngày 26/12/2018 là 216.633649đồng. Trong đó: Dư nợ gốc là 168.500.000đồng; Lãi tạm tính đến ngày 26/12/2018 là 37.370.226đồng; Lãi phạt tạm tính đến ngày 26/12/2018 là 10.763.424đồng.

Kể từ ngày 27/12/2018 bà Đinh Thị A còn phải tiếp tục chịu toàn bộ tiền lãi, lãi phạt quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán phát sinh đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp bà Đinh Thị Hải A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ, cụ thể là giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 002668 do UBND huyện C cấp ngày 02/10/2013 thuộc thửa đất số 12746, tờ bản đồ số 52, diện tích 210m² trong tổng diện tích 450,5m², đất tọa lạc tại thôn 23, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phía Đông giáp đường liên xã rộng 7m, phía Tây giáp thửa đất của vợ chồng ông S rộng 7m, phía Nam giáp đất ông P bà L dài 30m, phía Bắc giáp đất vợ chồng ông S dài 30m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Trong thời hạn luật định,

Ngày 21/11/2019 nguyên đơn ông Lê Trường S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 22/11/2019 bị đơn bà Đinh Thị Hải A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

Phiên tòa ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T không rút đơn khởi kiện; nguyên đơn ông Lê Trường S, bị đơn bà Đinh Thị Hải A không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo.

Tòa xét:

Về tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử; Nên hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cũng đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử.

Về nội dung:

[1] Diện tích đất 450,5 m² của bà Đinh Thị Hải A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BH 002668, thửa số 12746, tờ bản đồ số 52, thôn 23 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc trước năm 2007 thuộc quyền quản lý của Công ty cà phê EK.

Ngày 27/12/2007, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 3493/QĐ-UBND về việc thu hồi 467.880 m² đất của Công ty cà phê EK (trong đó có 450,5m² đất đã giao khoán cho vợ chồng bà Bạch Thị L và ông Cao Văn P). Giao cho UBND lâm thời huyện C quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể: Tại văn bản ý kiến số 02/CV-CTy ngày 26/02/2020 của Công ty TNHH cà phê EK đã khẳng định: “Về diện tích 450,5m² đất ở thì Công ty đã trả về địa phương quản lý theo Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk, chúng tôi đã bị thu hồi 467.880 m² đất tại huyện C, nên không nằm trong diện tích đất 7.000 m² mà Công ty ký Hợp đồng với ông S”. Bên cạnh đó, tại đơn xin xác nhận việc chuyển nhượng 450m² đất của ông Lê Trường S gửi Công ty cà phê EK ngày 13/10/2014, Công ty xác nhận: Diện

tích đất nêu trên Công ty đã bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

Vì vậy, sau khi bị thu hồi bởi Quyết số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất trên do UBND huyện C quản lý theo quy định của pháp luật đất đai, vợ chồng ông P và L không phải chủ quyền sở hữu, quyền sử dụng 450,5m² đất tại thửa đất số 12746, tờ bản đồ số 52, thôn 23 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên không có quyền gì đối với diện tích đất này. Việc ông Cao Thanh P, bà Bạch Thị L sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trường S cũng không đúng theo quy định tại Điều 106, 113, 127 Luật Đất đai 2003.

Ngày 07/4/2009, UBND huyện C ban hành Quyết định số 716/QĐ-UBND về việc ban hành P án quản lý, sử dụng đất tại thôn 8, xã B, tại điểm 4.2, tiểu mục 4 và điểm 5.1, tiểu mục 5, mục I của P án quản lý, sử dụng đất tại thôn 8, xã B Khu vực 42.728 m² nằm trong khu 467.880 m² UBND tỉnh thu hồi của Công ty cà phê EK giao UBND huyện quản lý, bố trí sử dụng (ban hành kèm theo Quyết định số 716/QĐ-UBND) quy định:

Phải có hai điều kiện để hộ gia đình, cá nhân được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Quyết định 716/QĐ-UBND là hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng diện tích đất và việc sử dụng diện tích đất này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở đã được phê duyệt, vợ chồng bà Đinh Thị Hải A là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích 450,5m² từ năm 2010, trong thời gian sử dụng vợ chồng bà Đinh Thị Hải A đã xây nhà trên diện tích đất này, ông S biết và không có ý kiến gì.

Tại thời điểm làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ vợ chồng bà Đinh Thị Hải A vẫn sinh sống ổn định trên diện tích đất này mà không có tranh chấp. Tại tiểu mục 3, mục I của P án quản lý, sử dụng thì quy hoạch sử dụng đất tại đây đến năm 2020 đã được tỉnh và Đảng bộ tỉnh phê duyệt đến năm 2020, có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ và có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này theo quy định tại điểm 4.2, tiểu mục 4 và điểm 5.1, tiểu mục 5, mục I của P án. Trong trường hợp hộ gia đình bà Đinh Thị Hải A không thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Lê Trường S cũng không được quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên bởi ông S không phải là người đang trực tiếp sử dụng đất, không đủ điều kiện đăng ký quyền sử dụng đất theo Quyết định số 716/QĐ-UBND, đồng thời UBND huyện sẽ thu hồi đất theo quy định pháp luật.

[2] Xét trình tự cấp GCNQSDĐ cho bà Đinh Thị Hải A:

Sau khi kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với các hộ có hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ trong đó có hồ sơ bà Đinh Thị Hải A, UBND xã E đã niêm yết công khai kết quả tại Trụ sở UBND xã trong thời hạn 15 ngày để xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai. Trong thời gian này, ông Lê Trường S không có bất

kỳ ý kiến phản đối gì về việc gia đình bà Đinh Thị Hải A đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 450,5m².

Vì vậy, trình tự cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 450,5m² đất cho bà Đinh Thị Hải A là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền.

[3] Như đã phân tích, diện tích đất 450,5m² tại thửa đất số 12746, tờ bản đồ số 52, thôn 23 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mà bà Hải A đã được UBND huyện Cư Kuin cấp GCNQSDĐ số BH002668 ngày 02/10/2013 trước khi có Quyết định thu hồi số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền quản lý của Công ty cà phê EK, Công ty cà phê EK giao khoán cho vợ chồng bà L ông P.

Tuy nhiên, khi có Quyết định thu hồi đất số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk, Công ty đã thực hiện hồi lại diện tích 450,5m² đất trên và giao lại cho UBND lâm thời huyện C quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm vợ chồng bà L ông P sang nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Trường S thì ông P bà L không còn bất cứ quyền gì đối với diện tích đất đó, đối tượng của Hợp đồng sang nhượng không thuộc quyền sở hữu của bên sang nhượng, từ đó dẫn đến Hợp đồng vô hiệu, ông Lê Trường S không thể căn cứ vào Giấy sang nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông P bà L để chứng minh ông S là chủ sở hữu quyền sử dụng 450,5m² đất. Ông S không có quyền khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị Hải A trả lại diện tích 450,5m² và hủy GCNQSDĐ mà bà Đinh Thị Hải A đã được cấp.

[4] Nội dung Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P bà L cho ông S diện tích 450 m², đất trích lục (không có địa chỉ), chưa có GCNQSDĐ.

Tại đơn xin xác nhận của ông S gửi Công ty cà phê EK, diện tích đất là 450 m² thổ cư, tại địa bàn đội 5, chưa có GCNQSDĐ; phía Công ty xác nhận ông S có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P bà L, tuy nhiên diện tích đất này Công ty đã bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý theo Quyết định thu hồi số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007.

Diện tích đất ông S nhận sang nhượng của vợ chồng ông P bà L là đất chưa được cấp GCNQSDĐ, khi giao đất cho bà Đinh Thị Hải A trông coi, quản lý, sử dụng thì diện tích đất này cũng chưa được cấp GCNQSDĐ, sau thời gian quản lý, sử dụng thì bà Đinh Thị Hải A mới được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 450,5m².

Do vậy, khi khởi kiện ông Lê Trường S không có căn cứ, chứng cứ nào khẳng định diện tích đất mà ông S nhận sang nhượng từ ông P bà L chính là thửa đất số 12746, tờ bản đồ số 52, xã E. Nên tòa án cấp sơ thẩm tỉnh Đắk Lắk chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trường S là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn bà Đinh Thị Hải A.

[5] Ngoài ra, diện tích đất trên là của Công ty cà phê EK giao cho gia đình ông bà P, L thuê khoán (thuê quyền sử dụng đất) chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P bà L. Nên ông P bà L không có quyền chuyển nhượng diện tích đất trên cho cá nhân hay tổ chức nào khác. Vì đất đã

thu hồi theo Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk, nên từ thời điểm này Công ty, ông P và L không còn bất kỳ quyền nào đối với diện tích đất 450,5m² mà bà Đinh Thị Hải A đã được cấp GCNQSDĐ.

Nên, việc ông Lê Trường S khởi kiện bà Đinh Thị Hải A phải trả lại cho vợ chồng ông 450,5m² đất thuộc thửa đất số 12746, tờ bản đồ số 52, xã E và hủy GCNQSDĐ số BH 002668 là không đúng.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP B Việt Nam: Do HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Hải A, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nên Ngân hàng TMCP B Việt Nam và bị đơn không phát sinh quyền và nghĩa vụ trong vụ án này; Giành quyền khởi kiện cho Ngân hàng TMCP B Việt Nam đối với bị đơn khi có đủ căn cứ và yêu cầu.

[7] Tóm lại, từ phân tích trên, HĐXX cấp phúc thẩm xét có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Hải A, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T; sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Hải A đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm, xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị này phù hợp với nhận định của HĐXX, có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận.

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị này không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T không được chấp nhận nên phải chịu chi phí tố tụng, cụ thể:

- Chi phí giám định: 4.320.000 đồng
- Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 5.500.000 đồng

Cộng hai khoản là 9.820.000 đồng.

[11] Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do tranh chấp quyền sử dụng đất nên đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng (số án phí dân sự sơ thẩm nộp dư được hoàn trả lại).

Bị đơn bà Đinh Thị Hải A không phải chịu tất cả các loại án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (được hoàn trả lại).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp).

Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (được hoàn trả lại).

[12] Các quyết định khác còn lại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Hải A. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ: vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 73; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161, Điều 162; Điều 164; Điều 165; Điều 229 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 138, Điều 471, Điều 474, Điều 718, Điều 719, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T đối với bị đơn bà Đinh Thị Hải A, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng vay tài sản”.

[2] Giành quyền khởi kiện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP B Việt Nam đối với bị đơn bà Đinh Thị Hải A về tranh chấp Hợp đồng tín dụng và tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản khi Ngân hàng TMCP B Việt Nam có đủ căn cứ và có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí giám định: Nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T phải chịu 4.320.000 đồng (Bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Cộng hai khoản về chi phí tố tụng, nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T phải chịu 9.820.000 đồng (Chín triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ khoản tiền này đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001414 ngày 15/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tiền số 0001416 ngày 16/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tiền số 0002510 ngày 27/6/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (đều do ông S nộp).

Bị đơn bà Đinh Thị Hải A không phải chịu tất cả các loại án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền 5.415.800 đồng (Năm triệu bốn trăm mười lăm nghìn tám trăm đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012727 ngày 09/01/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Trường S, bà Hồ Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0007403 ngày 02/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ông S, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn bà Đinh Thị Hải A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai số 0004089 ngày 28/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Nguyễn Thanh Long