

Bản án số: 56/2021/DS-PT

Ngày: 29/01/2021

V/v “*Tranh chấp đòi QSDĐ, tranh chấp
hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận QSDĐ*”

**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 Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Đắc Minh

 ông Trần Văn Mười

- 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:
ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2020/TLPT-DS ngày 30/01/2020 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2021/QĐ-PT ngày 07/01/2021, giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Trịnh L (tên gọi khác: Trịnh Đền; Trịnh Cô), sinh năm 1950 (đã chết vào ngày 22/06/2020);

Địa chỉ: 108 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh L:

1.1/Ông Trịnh Minh C, sinh năm 1968 (vắng mặt);

1.2/Ông Trịnh Minh C1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

1.3/Ông Trịnh Minh H, sinh năm 1971 (vắng mặt);

1.4/Ông Trịnh Minh H1, sinh năm 1973 (có mặt);

1.5/Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 108 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của Ông Trịnh Minh C, Ông Trịnh Minh C1 và Ông Trịnh Minh H:

Bà Lý Thị T, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: 108 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn:

Luật sư Võ Tuấn HU, Trung tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà nước, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2/Bị đơn:

2.1/Ông Phạm Văn T, sinh năm 1945 (có mặt);

Địa chỉ: 109 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của Ông Phạm Văn T (văn bản ủy quyền ghi ngày 22/04/2019):

Ông Phạm Văn L, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 109 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

2.2/Ông Phạm Hồng Q, sinh năm 1955 (vắng mặt);

2.3/Bà Trần Thị C, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 107 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/Quỹ tín dụng nhân dân xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

Địa chỉ: quốc lộ 1A, ấp Hòa Khanh, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3.2/Ông Phạm Văn P, sinh năm 1981 (có mặt);

3.3/Bà Phạm Thị Thúy Ng, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.4/Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1986 (có mặt);

3.5/Ông Phạm Văn M, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.6/Ông Phạm Văn L, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.7/Bà Đoàn Thị Thùy T, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.8/Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3.9/Bà Trần Thị V (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 109 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của các ông (bà) Phạm Văn P, Phạm Thị Thúy N, Phạm Văn Q, Phạm Văn M, Đoàn Thị Thùy T, Huỳnh Thị H, Trần Thị V (văn bản ủy quyền ghi ngày 04/12/2017 và 07/05/2018):

Ông Phạm Văn L, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 109 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3.10/Bà Lưu Kim M (Lưu Thị Mười), sinh năm 1970 (vắng mặt);

3.11/Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1971 (vắng mặt);

3.12/Cháu Huỳnh Mai Thúy H, sinh năm 2003 (vắng mặt);

3.13/Ông Phạm Văn H, sinh năm 1919 (vắng mặt);

Cũng địa chỉ: ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3.14/Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: 107 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3.15/Bà Phạm Hồng T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

3.20. Ông Trần Trịnh T, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3.21. Ủy ban nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

Địa chỉ: 30 Ngô Quyền, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

4/Người kháng cáo:

Là bị đơn là Ông Phạm Văn T (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là Ông Trịnh L trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Trịnh L có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 381 (diện tích 15.150 m²) và thửa đất số 383 (diện tích 4.738 m²) cùng thuộc tờ bản đồ số 05 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Hai thửa đất nói trên là tài sản của cha mẹ ông L (là ông Trịnh C và bà Thị K), cho ông L vào năm 1975; tình trạng sử dụng như sau:

-Đối với thửa số 381, diện tích 15.150 m²:

Vào năm 1990, ông L chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H (là cha của Ông Phạm Văn T, bị đơn) 01 công đất (1.426 m²) với giá 01 tấn lúa; hai bên có làm tờ giấy mua bán đất ghi ngày 27/05/1990 và đã thực hiện (giao nhận lúa và đất) xong; ông Hung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDD) (phần đất này không có tranh chấp).

Vào năm 1992, ông L chuyển nhượng cho Ông Phạm Hồng Q 07 công đất (9.100 m²) với giá 01 tấn lúa/công; hai bên có làm tờ giấy mua bán đất ghi ngày

01/03/1992 và đã thực hiện (giao nhận lúa và đất) xong; ông Q đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó, ông Q đã lấn chiếm thêm 636 m² đất của ông L.

Cũng trong năm 1992, ông L chuyển nhượng cho Ông Phạm Văn T 03 công đất (3.900 m²) với giá 01 tấn lúa/công; hai bên có làm tờ giấy sang nhượng đất đề ngày 15/08/1992. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho ông Q 01 công đất (hiện nay ông Q chưa tách QSDĐ) và chuyển nhượng cho ông Huỳnh Hải L 02 công đất (ông Long đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa số 1087, diện tích 2.739,9 m² là tách từ thửa số 381 của ông L; phần đất này không có tranh chấp);

-Đối với thửa số 383, diện tích 4.738 m²:

Khi chuyển nhượng đất cho ông Q, thì ông L chưa có giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy, ông L nhờ ông Q kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, rồi sau đó sẽ tách thửa cho ông Q. Nhưng khi kê khai, đăng ký, ông Q đăng ký không đúng diện tích đất, cụ thể như sau: tổng diện tích đất là 4.738 m² nhưng ông Q chỉ kê khai, đăng ký 1.750 m²; còn thiếu 2.988 m² (diện tích theo đo đạc thực tế 2.618 m²).

Phần còn lại của thửa số 383 mà ông L chưa đăng ký nói trên, đã bị ông T lấn chiếm từ năm 1992 (trong đó, ông T đang sử dụng một phần là 2.087,9 m²; phần còn lại là 530,1 m², ông T đã chuyển nhượng cho bà Lưu Kim M).

Toàn bộ phần đất do ông T và bà M đang sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Mỹ X cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T đứng tên với số thửa là 382, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.988 m² ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng. tích 2.618m2).

Vì vậy, Ông Trịnh L khởi kiện, yêu cầu như sau:

-Yêu cầu ông Q trả lại phần đất đã lấn chiếm, diện tích đo đạc thực tế là 636 m² thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 05 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X;

-Yêu cầu ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm, diện tích đo đạc thực tế là 2.618 m² thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 05 ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X;

-Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 00286/QSDĐ mà UBND huyện Mỹ X cấp cho hộ ông T vào ngày 10/04/2000.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 00151 ngày 02/02/1996 do UBND huyện Mỹ X cấp cho ông L (diện tích đất 16.900 m² thuộc các thửa 381 và 383, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng) vì cấp không đúng diện tích thực tế, thì vào ngày 28/8/2018, ông L đã rút lại yêu cầu này.

Bị đơn là Ông Phạm Văn T trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Trịnh L, như sau:

Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.988 m² (diện tích thực tế là 2.618 m²) tại ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X do ông Phạm Văn H (là cha của ông T) nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh C (là cha của Ông Trịnh L) vào năm 1976; hai bên có làm tờ giấy viết tay mua-bán đất nhưng hiện đã thất lạc.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Hung cho ông T để cất nhà ở và trồng cây ăn trái, từ năm 1977 cho đến nay. Hiện nay, ông T và các người con (gồm có: ông Phạm Văn M, Ông Phạm Văn L, Ông Phạm Văn P) đang quản lý, sử dụng đất).

Cách đây khoảng 2-3 năm, ông T thế chấp thửa đất để vay số tiền 100.000.000 đồng của quỹ TDND Thạnh Quới, hiện vẫn chưa trả tiền.

Vào năm 2005, ông T chuyển nhượng một phần đất có diện tích 530,1 m² cho bà Lưu Kim M với giá 48.000.000 đồng.

Đối với 03 công đất tại thửa số 381 mà ông T nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1992, thì đến năm 2006-2007, ông T chuyển nhượng cho ông Q 01 công đất; chuyển nhượng cho ông Long và bà Nhiên 02 công đất. Hiện nay, ông Long đứng tên là chủ sử dụng tại giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa số 1087 (là thửa 381 trước kia), diện tích 2.739,9 m²; phần đất này không có tranh chấp.).

Ông Phạm Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Trịnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là quỹ tín dụng nhân dân (quỹ TDND) Thạnh Quới trình bày ý kiến như sau:

Ông T là thành viên của quỹ TDND Thạnh Quới.

Vào ngày 11/07/2017, quỹ TDND Thạnh Quới và ông T ký hợp đồng tín dụng số 301/17/HĐTD, nội dung chính như sau: ông T vay số tiền 100.000.000 đồng của quỹ TNND Thạnh Quới. Tính đến nay, ông T còn nợ tiền gốc là 100.000.000 đồng, tiền lãi là 6.413.100 đồng (tính từ ngày 12/03/2019 đến ngày 20/06/2019).

Hợp đồng tín dụng nói trên kèm theo kẹp đồng thế chấp QSDĐ số 293/16/HĐTC ngày 11/07/2016; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số O 462987 ngày 10/04/2000 do UBND huyện Mỹ X cấp cho hộ ông T (thửa đất số 382, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.988 m² tại ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X) và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Mỹ X.

Quỹ TDND Thạnh Quới không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ mà ông L nêu ra và có yêu cầu như sau:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L đòi hủy giấy CNQSDĐ số O 462987 ngày 10/04/2000 do UBND huyện Mỹ X cấp cho hộ ông T;

-Buộc ông T trả tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày trả nợ. Trong trường hợp ông T không trả nợ gốc, nợ lãi và lãi phát

sinh, thì yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp của ông T theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, quỹ TDND Thanh Quới yêu cầu ông T trả tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi tính, đến ngày xét xử 28/11/2019, là 4.063.700 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Hồng Q trình bày ý kiến như sau:

Vào năm 1992, vợ ông Q, là Bà Trần Thị C, nhận chuyển nhượng của ông L và bà Teng 07 công đất (9.100 m²) thuộc thửa số 381, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X với giá 6,2 tấn lúa; khi chuyển nhượng, hai bên không đo đạc diện tích nhưng có làm giấy viết tay ghi ngày 04/12/1992.

Đến năm 1993, khi canh tác và đo đạc lại, ông Q thấy rằng đã dư khoảng 1 góc 3 công tầm cây (diện tích đo đạc thực tế là 636 m²). Do đó, ông Q và ông L thỏa thuận rằng ông Q giao thêm 100 kg lúa nữa thì sẽ được sử dụng toàn bộ phần đất dư này. Ông L đã nhận thêm lúa vào ngày 21/5/1993 nhưng vào lúc đó, ông L và vợ, là bà Teng, không ký nhận vì đã có tập đoàn, gồm ông Sơn Hoàng Nam (Sơn Mô Ra) và ông Triệu Cử (hiện đã chết), đứng ra làm chứng sự việc; trưởng ban nhân dân ấp, là ông Lê Thanh Sơn và UBND xã Thạnh Phú, chỉ mới xác nhận sau này.

Ông Q không đi kê khai, đăng ký để làm giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 381 và 383 giúp cho ông L và cũng không biết ai là người làm giúp ông L việc này.

Ông Q kê khai, đăng ký và được UBND huyện Mỹ X cấp giấy chứng nhận QSDĐ số R 0318711 ngày 07/08/2000 đối với thửa số 795, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.100 m² không bao gồm phần đất dư thửa nói trên, bởi vì phần đất dư không thể hiện diện tích nên cơ quan địa chính không ghi nhận.

Thửa số 382 do ông T đứng tên giấy CNQSDĐ hiện nay, có nguồn gốc là của ông Cá (cha ông L) chuyển nhượng cho ông Hung (cha ông T) sau năm 1975. Sau đó, ông Hung cho ông T sử dụng từ khoảng năm 1976-1977 cho đến nay.

Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông L vì cho rằng đã trả đủ 100 kg lúa, tương ứng với diện tích đất dư nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Kim M trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 19/05/2005, bà M nhận chuyển nhượng đất tại thửa số 382, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q (đọc theo quốc lộ 1A) của ông T với số tiền là 59.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M được UBND huyện Mỹ X cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 224537 ngày 01/08/2005.

Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L đòi hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T vì sự việc này có liên quan đến giấy chứng nhận QSDĐ số AD 224537 ngày 01/08/2005 do UBND huyện Mỹ X cấp cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Mỹ X (do ông Võ Thành Tú là người đại diện hợp pháp) trình bày ý kiến như sau:

Căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông L đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ của UBND xã Thạnh Q xác nhận đủ điều kiện, được Phòng Nông nghiệp - Địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) thẩm định, thì UBND huyện Mỹ X đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 01/02/1996 cho hộ ông L, thửa số 383 và thửa số 381, tờ bản đồ số 05, diện tích 16.900 m² tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông T đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ của UBND xã Thạnh Q xác nhận đủ điều kiện, được Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện (Nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) thẩm định, thì UBND huyện Mỹ X đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/04/2000 cho hộ ông T, thửa số 382, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.988 m², tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Qua việc kiểm tra hồ sơ địa chính lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỹ X, thửa số 795, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.100 m² đứng tên hộ ông Q và được UBND huyện Mỹ X cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 07/08/2000 là căn cứ sự việc vào năm 2000, ông Q đến UBND xã Thạnh Q kê khai, đăng ký làm thủ tục sang tên QSDĐ từ ông L chuyển nhượng cho ông Q đã được UBND xã Thạnh Q xác nhận đủ điều kiện, được Phòng Nông nghiệp - Địa chính (Nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) thẩm định, UBND huyện Mỹ X ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Q tại thửa đất nêu trên.

Sự việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông L, hộ ông T và hộ ông Q là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trịnh L về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với Ông Phạm Hồng Q và Ông Phạm Văn T.

1.1/Buộc Ông Phạm Hồng Q và vợ là Bà Trần Thị C cùng có trách nhiệm liên đới trả cho Ông Trịnh L giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 636 m² (loại đất mùa), thuộc một phần của thửa số 381, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng tương ứng với số tiền là 19.803.891 đồng.

Công nhận cho Ông Phạm Hồng Q và Bà Trần Thị C được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 636 m² nêu trên và có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Phần đất 636 m² nêu trên hiện thuộc giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00151 ngày 01/02/1996 do UBND huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Ông Trịnh L và có tứ cận cụ thể như sau: hướng Đông giáp đất ông Ngô Biểu, số đo 17,8 m; hướng Tây giáp đất Ông Phạm Văn T, số đo 17,5 m; hướng Nam giáp đất Ông Trịnh L, số đo 35 m; hướng Bắc giáp đất Ông Phạm Hồng Q, số đo 37 m.

(có sơ đồ kèm theo bản án; phần ký hiệu số 7)

1.2/Buộc Ông Phạm Văn T và các con (gồm ông Phạm Văn M, Ông Phạm Văn L, Ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn Q, Bà Phạm Thị Thúy Ng) cùng có trách nhiệm liên đới trả cho Ông Trịnh L giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.618 m² (loại đất ONT 300 m²; đất CLN 2.318 m²), thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng tương ứng với số tiền là 548.440.000 đồng.

Công nhận cho Ông Phạm Văn T và các con (gồm ông Phạm Văn M, Ông Phạm Văn L, Ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn Q, Bà Phạm Thị Thúy Ng) được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.618 m² (trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho bà Lưu Kim M) nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 462987 (số vào sổ cấp GCN: 00286) do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Ông Phạm Văn T ngày 10/04/2000 và có tứ cận cụ thể như sau: hướng Đông giáp đất Ông Trịnh L và Ông Phạm Hồng Q, số đo 9,5 m + 17,5 m + 58,5; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh Hải L, số đo 91,2 m; hướng Nam giáp lộ, số đo 22 m + 6 m; hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn H, số đo 29 m.

(có sơ đồ kèm theo bản án; phần ký hiệu số 5 và 6)

1.3/Về tiền lãi chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2/Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trịnh L đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 462987 (số vào sổ cấp GCN: 00286) ngày 10/04/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Ông Phạm Văn T đối với thửa số 382, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

3/Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Trịnh L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00151 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ X cấp cho hộ Ông Trịnh L ngày 02/02/1996 đối với các thửa 381 và 383, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

4/Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Quới về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Ông Phạm Văn T.

Buộc Ông Phạm Văn T phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Quới số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và tiền lãi (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2019) là 4.063.700 đồng; tổng cộng là 104.063.700 đồng.

-Về tiền lãi chậm thi hành án: kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Ông Phạm Văn T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

- Xử lý tài sản thế chấp: trường hợp Ông Phạm Văn T không thanh toán tiền vốn và tiền lãi thì quỹ tín dụng Thạnh Quới có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 293/16/HĐTC ngày 11/7/2016 được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Q chứng thực vào ngày 11/7/2016 đối với phần đất có diện tích 1.899 m² (trong đó, đất T 200 m², đất LNK 1.699 m²) thuộc một phần thửa số 382, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 462987 (số vào sổ cấp GCN: 00286) do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Ông Phạm Văn T ngày 10/04/2000.

Dành quyền ưu tiên cho vợ-chồng ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Thị H; vợ-chồng Ông Phạm Văn L và bà Đoàn Thị Thùy T; vợ-chồng Ông Phạm Văn P và bà Trần Thị V được nhận chuyển nhượng đất gắn liền nhà của các đương sự. Trong trường hợp những người này không nhận chuyển nhượng đất gắn liền với nhà, thì sau khi phát mãi tài sản thế chấp, sẽ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất cho họ.

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

Vào ngày 09/12/2019, bị đơn là Ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

-Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác bỏ yêu cầu đòi đất của phía Ông Trịnh L đối với phần đất có diện tích 2.618 m² (loại đất ONT 300 m²; đất CLN 2.318 m²), thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X vì phía ông T đã mua phần đất này hợp pháp;

-Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L (ông Cường, ông Cảnh, ông Hạnh, ông Hùng, bà Nhung) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, gồm có: ông Phú, ông Quốc có ý kiến giống như ý kiến của phía ông T; ông Tú đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật;

-Những đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng không có văn bản thay đổi ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía nguyên đơn Ông Trịnh L, trình bày ý kiến như sau:

-Ông T cho rằng phần đất tranh chấp đã được cha ông T (là ông Hung) mua của phía gia đình ông L nhưng ông T không xuất trình được chứng cứ của sự mua-bán. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc gia đình ông T phải trả lại giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp, cho phía ông L, là đúng pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án và đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Tại sổ mục kê vào các năm 1993-1994, ông L chỉ kê khai thửa đất số 381; 383 mà không kê khai thửa đất bên cạnh là thửa số 381; cùng vào lúc đó, phía ông T là người kê khai thửa đất số 381. Sau đó, vào năm 1996, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không ghi nhận có thửa đất số 381 đang do ông T quản lý, sử dụng; phía ông L không khiếu nại gì về việc này (việc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 381).

Gia đình ông T là người sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1976 cho đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, công nhận quyền sử dụng đất thuộc về ông L và buộc ông T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông L, là không có căn cứ pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác bỏ yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự:

[1.1]Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 27/10/2020 nhưng phải hoãn phiên tòa do vắng mặt một số đương sự tham gia tố tụng.

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào ngày hôm nay, 29/01/2021. Tại phiên tòa, người kháng cáo là Ông Phạm Văn T có mặt; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh L (cùng với người đại diện của họ) có mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Xét thấy phiên tòa phúc thẩm đã mở họp lệ lần thứ hai, nên việc xét xử được tiến hành theo thủ tục chung.

[1.2] Ông Trịnh L có vợ là Bà Lý Thị T; Ông Trịnh L và Bà Lý Thị T có 07 người con chung (hiện nay chỉ còn 05 người con chung), kể ra như sau:

- Ông Trịnh Minh C;
- Ông Trịnh Minh C1;
- Ông Trịnh Minh H;
- Ông Trịnh Minh H1;
- Ông Trịnh Minh Diệu, đã chết vào 27/09/2007, chưa có vợ và con;
- Bà Trịnh Thị N;
- Ông Trịnh Minh Nhân, chết vào 02/08/2019, chưa có vợ và con.

Ông Trịnh L là nguyên đơn, khởi kiện, đòi Ông Phạm Văn T phải trả lại phần đất thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 5, diện tích là 2.988 m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.618 m²) tọa lạc tại ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Về mặt pháp lý, phần đất nói trên là một phần trong tổng số diện tích đất 8.538 m² đã được UBND huyện Mỹ Tú công nhận quyền sử dụng cho ông T theo giấy chứng nhận QSDĐ số 0462987 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 00286 ngày 10/04/2000).

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ông Trịnh L chết (Ông Trịnh L chết vào ngày 22/06/2020 theo giấy chứng tử số 933/TLKT-BS ngày 30/06/2020 do UBND xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng cấp).

Hiện nay, 05 người con của ông L (gồm có: Ông Trịnh Minh C; Ông Trịnh Minh C1, Ông Trịnh Minh H, Ông Trịnh Minh H1 và Bà Trịnh Thị N) đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là Ông Trịnh L, do Bà Lý Thị T làm người đại diện (Bà Lý Thị T và Ông Trịnh L đã ly hôn vào năm 2004 theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ-TTLH ngày 27/01/2004 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng).

Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh L; vụ án tiếp tục được xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Ông Trịnh L là nguyên đơn, khởi kiện, đòi Ông Phạm Văn T phải trả lại phần đất thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 5, diện tích là 2.988 m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.618 m²) tọa lạc tại ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Về mặt pháp lý, phần đất nói trên là một phần trong tổng số diện tích đất 8.538 m² đã được UBND huyện Mỹ X công nhận quyền sử dụng cho ông T theo giấy chứng nhận QSDĐ số 0462987 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 00286 ngày 10/04/2000).

[2.2]Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trịnh L, buộc Ông Phạm Văn T phải trả lại cho Ông Trịnh L giá trị quyền sử dụng của thửa đất số 382, tờ bản đồ số 5, diện tích là 2.988 m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.618 m²) tọa lạc tại ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, là 548.440.000 đồng.

[2.3]Xét thấy, việc xét xử nói trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa có căn cứ pháp luật, lý do như sau:

-Về phía Ông Trịnh L:

Ông Trịnh L cho rằng thửa đất số 382 nói trên là một phần của thửa đất số 383, diện tích 4.738 m². Nhưng khi Ông Trịnh L nhờ Ông Phạm Hồng Q đi đăng ký quyền sử dụng đất thì Ông Phạm Hồng Q chỉ đăng ký 1.750 m², còn lại 2.988 m² thì không đăng ký và sau đó, bị phía Ông Phạm Văn T lấn chiếm từ năm 1992 (trong phần đất lấn chiếm đó, Ông Phạm Văn T sử dụng 2.087,9 m²; phần Ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng cho bà Lưu Kim M và bà Lưu Kim M đang sử dụng là 530,1 m²).

Mặc dù trình bày ý kiến như nói trên, nhưng phía Ông Trịnh L không có bất cứ chứng cứ nào bằng văn bản để chứng minh rằng yêu cầu của đương sự, là đúng sự thật;

-Về phía Ông Phạm Văn T:

Ông Phạm Văn T cho rằng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 05, theo đo đạc thực tế có diện tích 2.618 m², tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng là của ông Phạm Văn H (là người cha của Ông Phạm Văn T) nhận chuyển nhượng của ông Trịnh C (là người cha của Ông Trịnh L) vào năm 1976, có làm giấy tờ viết tay nhưng hiện nay phía Ông Phạm Văn T không còn lưu giữ giấy tờ này để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Phạm Văn H cho lại cho Ông Phạm Văn T phần đất này để cất nhà ở và trồng cây ăn trái từ năm 1977, cho đến nay. Hiện nay, Ông Phạm Văn T và các người con (gồm có ông Phạm Văn M, Ông Phạm Văn L, Ông Phạm Văn P) đang quản lý, sử dụng đất, xây nhà ở.

Mặc dù phía Ông Phạm Văn T không xuất trình được bằng chứng trực tiếp là giấy viết tay thể hiện giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Trịnh C và ông Phạm Văn H vào năm 1976, nhưng có những bằng chứng gián tiếp để xác định rằng đã có sự chuyển nhượng đất từ phía gia đình Ông Trịnh L cho Ông Phạm Văn T, như sau:

-Tại sổ mục kê lập vào năm 1993-1994-1995 của xã Thạnh Q, huyện Mỹ X (bút lục 538); văn bản số 02/XN-UBND ngày 27/06/2019 của UBND xã

Thanh Q, huyện Mỹ X, các tài liệu này thể hiện rằng vào năm 1993-1994, Ông Phạm Văn T đã chiếm hữu và kê khai quyền sử dụng đối với thửa đất số 382. Cùng vào khoảng thời gian này, Ông Trịnh L cũng kê khai quyền sử dụng đất đang sử dụng nhưng chỉ kê khai đối với thửa đất số 381; số 383, không kê khai thửa đất số 382. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện rằng các thửa đất số 381; 382 và 383 là những thửa đất khác nhau; thửa đất số 382 không phải là một phần tách ra từ thửa đất số 383 như lời khai phía Ông Trịnh L;

-Gia đình Ông Phạm Văn T đã có quá trình chiếm hữu, sử dụng đất lâu dài, công khai và liên tục, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục; chính quyền địa phương xác nhận điều này. Trong khi đó, gia đình Ông Trịnh L không có quá trình sử dụng đất liên tục và không có bất cứ văn bản gì để chứng minh rằng nguồn gốc đất là do phía gia đình đương sự tạo lập mà có. Sự chiếm hữu hợp pháp bất động sản cũng là một bằng chứng về quyền sở hữu (hoặc sử dụng) bất động sản đó.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào sự thừa nhận của phía Ông Phạm Văn T (thừa nhận rằng nguồn gốc đất là của ông Trịnh C, nhưng bên cạnh đó, Ông Phạm Văn T cũng nói rằng đất đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H- là cha của Ông Phạm Văn T) để xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trịnh L, buộc phía Ông Phạm Văn T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất, là chưa đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, chưa xem xét và đánh giá sự thừa nhận của phía Ông Phạm Văn T trong mối liên hệ với các chứng cứ khác của vụ án.

[3]Với các tài liệu, chứng cứ phân tích nói trên, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm về phần giải quyết tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 05, theo đo đạc thực tế có diện tích là 2.618 m², tọa lạc tại ấp Đay Sô, xã Thanh Q, huyện Mỹ X, để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án về phần này.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần thiết thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để làm rõ ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp (phần đất thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 05, theo đo đạc thực tế có diện tích 2.618 m², tọa lạc ấp Đay Sô, xã Thanh Q, huyện Mỹ X) từ sau ngày 30/04/1975 cho đến nay; làm rõ quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất này của các đương sự liên quan, để giải quyết vụ án đúng pháp luật, bởi vì căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án, thì không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía Ông Trịnh L đối với Ông Phạm Văn T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Hủy bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về phần giải quyết tranh chấp quyền sử dụng phần đất

có diện tích 2.988 m² (diện tích thực tế là 2.618 m²) thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 05, tại ấp Đay Sô, xã Thạnh Q, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng giữa Ông Trịnh L (đã chết vào ngày 22/06/2020 nhưng có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm có: Ông Trịnh Minh C, Ông Trịnh Minh C1, Ông Trịnh Minh H, Ông Trịnh Minh H1, Bà Trịnh Thị N) và Ông Phạm Văn T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, TVN.

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

Phan Thanh Tùng