

**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: 62/2022/DS-PT

Ngày 24 - 01 - 2022

V/v Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức.

**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:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Văn Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 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 375/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2953/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971; cư trú tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Bùi Quang Th, sinh năm 1965; bà Trần Thị M, sinh năm 1968; cư trú tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thị trấn V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông NLQ1, sinh năm 1957; bà NLQ2, sinh năm 1957; cư trú tại khu phố L, thị trấn B, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

3/. Ngân hàng thương mại cổ phần A; địa chỉ đường K, Phường Y, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản từ chối tham gia tố tụng)

4/. Ông NLQ3, sinh năm 1967; cư trú tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bùi Quang Th, Trần Thị M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Ngày 09/12/1998 bà có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.595m<sup>2</sup> của ông NLQ1 thuộc thửa 523 (tách từ thửa XX). Sau khi nhận sang nhượng đất từ ông NLQ1 thì hình thể diện tích đất của bà là hình chữ “L” và bà đã sử dụng đất này từ năm 2001. Đến năm 2008, bà sang nhượng một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần nhận sang nhượng của ông NLQ1 song song với đất của ông Th, bà M cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, địa chỉ thôn A, xã TĐ, huyện L; sau đó vợ chồng ông C sang nhượng lại cho vợ chồng anh P (chị T1). Thực tế diện tích đất bà nhận sang nhượng của ông NLQ1 là 1.595m<sup>2</sup>, khi nhận sang nhượng đất thì ông NLQ1 giao toàn bộ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà trong đó có phần diện tích đất ông NLQ1 sang nhượng cho vợ chồng ông Th, bà M.

Để hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên thì bà có cho vợ chồng ông Th, bà M mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông NLQ1 để thực hiện các thủ tục sang tên thành 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th, bà M và cả bà. Quá trình sang tên, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà chỉ được thông báo đến để nộp thuế và nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về, còn toàn bộ thủ tục bà không được ký mà ông Th, bà M là người trực tiếp đi thực hiện thủ tục. Khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì diện tích là 1.503m<sup>2</sup>, tuy nhiên, do không hiểu biết về hình thể thửa đất thực tế so với họa đồ thửa đất được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đất nên bà không có ý kiến gì mà vẫn sử dụng đất ổn định theo diện tích đất sang nhượng.

Ngoài ra, năm 2005 bà nhận sang nhượng diện tích đất của ông T2 (bà Đ) có mặt tiền giáp đường liên xã TĐ, thị trấn NB nối vào phần eo đất bà nhận sang nhượng của ông NLQ1 (phần đất đang tranh chấp). Do vậy, khi sang nhượng đất cho ông C (hiện anh P đã nhận sang nhượng lại) thì bà không sang nhượng hết phần diện tích đất đã nhận sang nhượng của ông NLQ1 mà để lại phần eo (đang tranh chấp) để nối vào đất bà nhận sang nhượng của ông T2 (hiện ông T2 đã chết, vợ ông T2 là bà Đ hiện nay đang ở Đà Lạt nhưng bà không biết địa chỉ cụ thể ở đâu) cho dài hơn phần đất sử dụng, thuận tiện cho việc xây công trình phụ và chuồng trại gia đình.

Đến năm 2008 bà được biết, do họa đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà với hộ ông Th, bà M không chính xác nên bà đã liên hệ địa chính xã TĐ, huyện L xác minh giáp ranh để xác định ranh giới đất giữa đất của bà với đất của vợ chồng ông Th, bà M cho chính xác. Tại thời điểm này, vợ chồng ông Th, bà M đã thống nhất ranh sử dụng đất và có xây tường bao đất của ông, bà. Đến tháng 5/2016 thì bà có xây công trình chuồng gà trên phần đất bà đang sử dụng nhưng vợ chồng ông Th, bà M tranh chấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH302011 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông Th, bà M ngày 27/7/2017 theo Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 13/7/2011 vì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này đã cấp nhầm vào một phần diện tích đất bà đang sử dụng là 79m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 523 tờ bản đồ 03 xã TĐ, huyện L. Đồng thời tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th, bà M với Ngân hàng thương mại cổ phần A, Phòng giao dịch Đà Lạt đối với diện tích đất nói trên.

*Bị đơn ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M trình bày:*

Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng diện tích đất 812m<sup>2</sup> thuộc thửa đất XX, tờ bản đồ số YY tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông NLQ1 vào năm 1993. Đến năm 2001 vợ chồng ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 302011 với diện tích 812m<sup>2</sup> thuộc thửa đất XX, tờ bản đồ số YY. Quá trình sử dụng bà Nguyễn Thị N là nhà ở bên cạnh đã lấn chiếm của vợ chồng ông, bà diện tích đất 75m<sup>2</sup> (chiều dài 6,3m, chiều rộng 12m). Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L đã giải quyết tranh chấp nhiều lần nhưng không Th, bà N vẫn cố tình lấn chiếm và xây công trình phụ trên diện tích đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông, bà có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích đất 75m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 79m<sup>2</sup>) tuy nhiên hiện nay vợ chồng ông, bà đã rút yêu cầu này. Đồng thời, hiện nay vợ chồng ông, bà đã trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tuy nhiên chưa thực hiện việc xóa thế chấp. Vợ chồng ông, bà cam kết không cầm cố, thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Vợ chồng ông, bà cho rằng bà N không có quyền yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà và cũng không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông, bà với Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì khác.

*Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L thì:*

Ngày 09/12/1998, ông NLQ1 viết giấy tay chuyển nhượng cho bà N một phần thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, xã TĐ, huyện L nhưng không ghi kích

thước các cạnh mà chỉ mô tả tứ cận: Phía đông giáp đường đi; phía Tây giáp nhà ông PA; phía bắc giáp đất ông D và ông Th được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L xác nhận.

Ngày 18/8/2000, bà N có đơn xin nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ ông NLQ1 diện tích nhận chuyển nhượng là 1.595m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số XX được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L xác nhận.

Ngày 18/4/2001, vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa XX, tờ bản đồ số YY xã TĐ (thửa góc XX) diện tích 1.053m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông bà N, Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L đã xác minh hiện trạng lô đất ông NLQ1 chuyển nhượng cho bà N, kết quả như sau: Diện tích đất chuyển nhượng là 1.053m<sup>2</sup>, lô đất có tứ cận và kích thước: Phía Đông giáp đất ông Th 73,5m; Phía tây giáp đất ông P1 67m; Phía nam giáp đường xóm 20m; phía bắc giáp đất bà N1 33,5m (được cán bộ địa chính xã trích lục bản đồ thửa đất chuyển nhượng và thể hiện tứ cận lô đất, được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L chứng thực ngày 28/4/2001). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và bà N được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L chứng thực, vào sổ theo dõi số 547/HĐ-CN, được Phòng Địa chính thẩm tra, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 22/5/2001, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Thông báo số 404/TB-UB về việc cho phép bà N được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NLQ1 đối với diện tích 1.503m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số XX, tờ bản đồ số YY, xã TĐ, huyện L. Ngày 11/9/2011 bà N được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi in Giấy chứng nhận cho bà N thì lại thể hiện thành thửa số 523, diện tích 1.503m<sup>2</sup> và khi Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L trích lục họa đồ thửa đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thể hiện không đúng với hình thể, kích thước thực tế lô đất chuyển nhượng (thể hiện sai vị trí thửa đất). Ngày 28/8/2007, bà Nguyễn Thị N có đơn xin tách, hợp thửa đất từ thửa 523 thành 02 thửa đất số 567, 568, tờ bản đồ địa chính số 03, xã TĐ, huyện L.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ ông NLQ1, bà NLQ2 cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc G năm 2011 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục tách thửa đất của bà N năm 2007, được thực hiện đúng theo quy định Điều 19, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về

đất đai; Thông tư số 09/2007/TT/TNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về hướng dẫn lập, quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông NLQ1 cho ông Bùi Quang Th và hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Bùi Quang Th thì: Ngày 20/01/2000 ông NLQ1 viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Bùi Quang Th một phần thửa số XX, tờ bản đồ số YY, xã TĐ, huyện L có ghi kích thước; chiều rộng mặt đường 12m; chiều dài 60,5m, được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L xác nhận.

Ngày 18/4/2001, vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 523, tờ bản đồ số YY, xã TĐ (tách từ thửa gốc số XX) diện tích 812m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M, Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L đã xác minh hiện trạng lô đất ông NLQ1 chuyển nhượng cho ông Th, kết quả như sau: Diện tích đất chuyển nhượng là 812m<sup>2</sup>, lô đất có tứ cận và kích thước: Phía Đông giáp trạm biến thế 62m; phía Tây giáp đất ông NLQ1 60.5m; phía Nam giáp đường xóm 13m; phía Bắc giáp đất ông NLQ1 12m (được cán bộ địa chính xã trích lục bản đồ thửa đất chuyển nhượng và thể hiện tứ cận lô đất, Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L chứng thực ngày 18/4/2001). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1, bà NLQ2 và ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L chứng thực, vào sổ theo dõi số 548/HB-CN. Phòng Địa chính thẩm tra, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt Hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân huyện đồng ý cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 22/5/2001, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Thông báo số 403/TB-UB về việc cho phép ông Th được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông NLQ1 đối với diện tích 812m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số XX (thửa mới là 523, tờ bản đồ địa chính số 03, xã TĐ). Ngày 11/9/2011, ông Th được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi in giấy chứng nhận cho ông Th lại thể hiện thửa số XX, diện tích 812m<sup>2</sup> và khi Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L trích lục thửa đất vào giấy chứng nhận lại thể hiện không đúng với hình thể, kích thước thực tế lô đất chuyển nhượng (thể hiện sai vị trí thửa đất).

Ngày 22/6/2011, ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M có đơn xin đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, với lý do: mất trang bổ sung của giấy chứng nhận, được Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L xác nhận và Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận cho cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Ngày 11/7/2011, Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ban hành Tờ trình số 197/VPĐK đề nghị cấp đổi 14 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các xã, thị trấn. Ngày 13/7/2011, Ủy ban nhân dân huyện L

ban hành Quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc cấp đổi 14 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 05 hộ gia đình tại xã M và xã TĐ; trong đó có hộ ông Bùi Quang Th.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông NLQ1, bà NLQ2, cho vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M năm 2001 được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M năm 2011 được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Việc bà Nguyễn Thị N cho rằng Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T 754085 ngày 11/9/2011 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 302011 ngày 27/7/2011 cho ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M không đúng với vị trí, diện tích, kích thước lô đất chuyển nhượng là có cơ sở. Bởi lẽ, việc ông NLQ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc G diện tích 1.503m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số XX, tờ bản đồ số YY, xã TĐ và chuyển nhượng cho hộ ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M diện tích 812m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 523, tờ bản đồ địa chính số 03, xã TĐ nhưng Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L và cơ quan chức năng của Ủy ban nhân dân huyện ghi trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ bà N thửa số 523, diện tích 1.503m<sup>2</sup> và ghi trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Th thửa số XX, diện tích 812m<sup>2</sup> là không đúng vị trí thực tế sử dụng.

Việc Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L trích lục thửa đất vào trong Giấy chứng nhận cấp cho hộ bà N và hộ ông Th đã không phản ánh đúng với vị trí, diện tích kích thước lô đất chuyển nhượng (không thể hiện đúng với trích lục thửa đất chuyển nhượng), dẫn đến bà N cho rằng Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Th bao gồm một phần diện tích đất của hộ bà N vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ ông Th. Tuy nhiên, để điều chỉnh cho đúng với thực tế nhận chuyển nhượng đất (thực tế sử dụng đất), Ủy ban nhân dân huyện L đã có Công văn số 355/UBND-TNMT ngày 14/12/2016 về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị N tại xã TĐ với nội dung: “*Ủy ban nhân dân huyện giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L phối hợp Ủy ban nhân dân xã TĐ chỉnh lý bản đồ, trích lục thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà N và hộ ông Th theo quy định của pháp luật*” nhưng đến nay hộ bà N và hộ ông Th vẫn chưa thực hiện việc mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan chức năng để điều chỉnh, chỉnh lý theo quy định.

Nay các bên có tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Theo lời trình bày của ông NLQ1 thì:* Nguyên trước kia ông là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.315m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY tại xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 151 QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/12/1992.

Sau đó ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà M lô đất có diện tích 720m<sup>2</sup> với chiều rộng mặt đường là 12m, chiều dài là 60m với giá 4 chỉ vàng và đã nhận đủ 4 chỉ vàng này. Diện tích đất này sau đó được tách thành thửa 523 như hiện nay. Về thời gian chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà M thì ông không nhớ rõ nhưng trên thực tế thì ông chuyển nhượng cho ông Bùi Quang N2 (là bố ruột của ông Bùi Quang Th) về sau ông mới viết giấy xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà M ghi ngày 01/7/2016. Ông nhận tiền của ông Bùi Quang Th và không làm các thủ tục chuyển nhượng gì với vợ chồng ông Th, bà M. Tuy nhiên ông xác định không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 720m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Th, bà M.

Sau đó, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại là 1.595m<sup>2</sup> thuộc thửa XX, tờ bản đồ số YY tại xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho bà Nguyễn Thị N với giá 16.000.000đ. Ông đã nhận đủ số tiền trên từ bà N. Khi chuyển nhượng thì có làm giấy sang nhượng nhà đất viết tay ghi ngày 09/12/1998, hiện nay ông xác định không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 1.595m<sup>2</sup> cho bà N. Ông Nguyễn Ngọc G là chồng bà N trước đây không có liên quan đến việc chuyển đất vì ông là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất với bà N.

Hiện nay vợ chồng ông Th, bà M khởi kiện yêu cầu bà N phải trả diện tích đất 79m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 523, tờ bản đồ số YY tại thôn LT, xã TĐ, huyện L thì ông không đồng ý bởi diện tích đất này do ông chuyển nhượng lại cho bà N.

*Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần A thì:* Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa XX, tờ bản đồ số YY, diện tích 812m<sup>2</sup>; địa chỉ thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302011 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 27/7/2011. Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Th, bà M với Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DLT.BĐCN.04.090616 được công chứng và đăng ký thế chấp ngày 09/6/2016; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DLT.BĐCN.04.090616/SĐBS-01 được công chứng ngày 28/4/2017, cam kết thế chấp ngày 009/6/2016.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Th, bà M thì Ngân hàng hoàn toàn đồng ý bởi tài sản nói trên đã được Ủy ban nhân dân huyện huyện L

công nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật được thể hiện bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 302011 đứng tên vợ chồng ông Th, bà M.

Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Th, bà M đã thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp (đăng ký giao dịch đảm bảo) tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do đó, việc thế chấp giữa Ngân hàng và vợ chồng ông Th, bà M là giao dịch hợp pháp không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật và phải được tiếp tục thực hiện trên cơ sở được pháp luật công nhận, bảo vệ. Tài sản trên phải được tiếp tục dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Th, bà M với Ngân hàng cho đến khi hợp đồng được thanh lý.

Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu, đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng thế chấp nêu trên.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:*

- Căn cứ Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về “Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M, Ngân hàng thương mại cổ phần A - Phòng giao dịch Đà Lạt. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này của bà N.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức” đối với vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M.

Tuyên xử:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302011 ngày 27/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M đối với diện tích đất 79m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 523, tờ bản đồ số YY tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 12/5/2020 kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm



thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2020, ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N; giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302011 ngày 27/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M đối với diện tích đất 79m<sup>2</sup>.

Ông Trần Ngọc T đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Th, bà M nhận chuyển nhượng của ông NLQ1 diện tích ngang 12m, dài 60m; bà M cung cấp đơn đề nghị xác nhận việc chuyển nhượng cũng ghi diện tích ngang 12m, dài khoảng 60,5m, tổng cộng diện tích nhận chuyển nhượng là 726m<sup>2</sup>. Theo kết quả đo vẽ thì diện tích đất hiện nay ông Th, bà M sử dụng là 773m<sup>2</sup>; lớn hơn phần diện tích ông Th, bà M xác định nhận chuyển nhượng từ ông NLQ1. Ranh giới giữa hai nhà có tường gạch cao do ông Th, bà M tự xây dựng lên trước kia. Do đó, ông Th, bà M cho rằng bà N lấn chiếm diện tích 75m<sup>2</sup> của vợ chồng ông bà là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Diện tích đất tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng mà vợ chồng ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M đang sử dụng liền kề với diện tích đất mà bà Nguyễn Thị N đang sử dụng, đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông NLQ1, thuộc thửa XX tờ bản đồ số YY thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tại “Giấy sang nhượng” ghi ngày 20/01/2000 giữa ông NLQ1 với vợ chồng ông Th, bà M thì phần đất chuyển nhượng là 812m<sup>2</sup>. Theo kết quả đo vẽ thực tế thì phần đất mà ông Th, bà M đang sử dụng có diện tích 773m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại phần xác nhận của ông Nguyễn Hữu T3 (Trưởng thôn LT, xã TĐ, huyện L) thì diện tích chuyển nhượng giữa các bên là 720m<sup>2</sup>. Tại đơn kháng cáo, ông Th, bà M cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng diện tích đất rộng 12m, chiều ngang hết đất. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bà M cung cấp Đơn đề nghị xác nhận ghi ngày 12/5/2020, thể hiện diện tích đất khi nhận chuyển nhượng có mặt tiền là 12m, dài khoảng 60,5m (diện tích 726m<sup>2</sup>). Ông NLQ1 khẳng định ông chỉ chuyển nhượng diện tích 720m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Th, bà M. Ngoài ra, theo Phiếu xác minh hiện trường và Họa đồ xác minh hiện trạng diện tích đất mà vợ chồng ông Th, bà M nhận chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L lập ngày 18/4/2001 (Bút lục 181, 182), thể hiện phía sau diện tích đất mà vợ chồng ông Th, bà M nhận chuyển nhượng vẫn còn đất của thửa XX. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N về diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông NLQ1, với lời trình bày của ông NLQ1, cũng như lời trình bày của ông Nguyễn Hữu T3 là trưởng thôn LT, xã TĐ, huyện L xác nhận diện tích đất trong giấy sang nhượng đất giữa các bên là 720m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Th, bà M thừa nhận không có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2001 do Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện L xác nhận cùng ngày. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện L căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2001 để cấp cho bị đơn 812m<sup>2</sup> trong khi chưa xác định phần đất này thực tế do ai sử dụng, giữa các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng chính xác là bao nhiêu để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th, bà M có cả phần đất mà bà N đang sử dụng là không đúng thực tế sử dụng đất, thực tế chuyển nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Trên cơ sở phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, bà M của bà N là có căn cứ và đúng pháp luật. Ông Th, bà M kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Các quyết định 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.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về “Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” đối với ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M, Ngân hàng thương mại cổ phần A - Phòng giao dịch Đà Lạt. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này của bà N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức” đối với ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M.

Tuyên xử:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302011 ngày 27/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M đối với diện tích đất 79m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 523, tờ bản đồ số YY tại thôn LT, xã TĐ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 12/5/2020 kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nói trên theo quy định của pháp luật.

Các quyết định 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.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Quang Th, bà Trần Thị M phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004053 ngày 29/9/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng; đương sự đã thực hiện xong.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.HDT.

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

**Trần Thị Thu Thủy**