

Bản án số: 241/2022/DS-PT

Ngày: 18/11/2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường

Các thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Nguyễn Tấn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên, 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: Bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, 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 67/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần P và bà Nguyễn Thị B; trú tại: Buôn E A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông P, bà B có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh L, trú tại: tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Hồ Thị B1; sinh năm 1955; trú tại: huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Ông Nguyễn Thanh S; địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

1. Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lăng Trọng D; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Xuân L; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Thanh N; trú tại: Thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Minh T, vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Minh P, vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Thanh S, có mặt.

7. Anh Nguyễn Thanh P, vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị Minh H, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Kim C, vắng mặt.

Cùng trú tại: Tổ dân phố 18, thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền của bà B1, bà T, bà P, bà H và ông P: Anh Nguyễn Thanh S (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020), có mặt.

10. Ông Nguyễn Văn N; trú tại: huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

11. Ông Phạm Minh T, bà Lê Thị Nữ N; trú tại: huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

12. Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk: Bà Phạm Thị Thanh V (Theo giấy ủy quyền số: 61/UQ-NHNo-KP ngày 10/03/2021), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

13. Ngân hàng thương mại cổ phần A: địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch K, ông Đào N M, đại diện có mặt.

4. *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần P và bà Nguyễn Thị B.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh Lợi trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là vào năm 1991, ông Trần P, bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H (đã chết), thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có lập giấy nhượng nhà viết tay, do bà H không biết chữ nên ông Trần H, chồng bà H là người viết Giấy nhượng nhà đã ký và ghi tên Nguyễn Thị H dưới mục người nhượng nhà. Có ông Trần H con trai bà H là người làm chứng, nhưng không ký vào giấy nhượng nhà, diện tích đất nhận chuyển nhượng là 418m², tọa lạc tại tổ dân phố 8, thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nam P, cạnh 15m; Phía Tây giáp đường M, cạnh 15m; Phía Nam giáp đất bà Hồ Thị B1, cạnh khoảng 27m; Phía Bắc giáp đất ông B, cạnh khoảng 27m. Tài sản trên đất có 01 căn nhà tranh, vách ván ngăn thành 02 phần nhà chính và nhà phụ. Giá chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng, ông P bà B đã trả đủ tiền cho bà H, đã nhận nhà nhưng không sử dụng do ông P bà B vẫn còn 01 căn nhà ở cách đó khoảng hơn 01km. Sau đó, một thời gian thì ông P, bà B đến dỡ phần nhà chính về

làm bếp, trên đất vẫn còn phần nhà phụ. Do bận công việc nên ông P, bà B không thường xuyên lui tới trông nom thửa đất trên.

Đến năm 2013, ông P, bà B biết việc bà Hồ Thị B1 là người đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà H trước đó đã chiếm đất của mình nên có yêu cầu bà B1 trả lại đất nhưng bà B1 không trả nên ông P, bà B làm đơn gửi lên UBND thị trấn P A, huyện K để yêu cầu giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 16/7/2013, bà H là người nhượng đất cho ông P, bà B khẳng định năm 1988 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T là mẹ chồng của bà B1 một phần đất, đến năm 1991 chuyển nhượng hai phần đất còn lại cho bà B, ông P. T điểm lập biên bản diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông P, bà B do bà B1 đang quản lý sử dụng.

Tại Biên bản làm việc ngày 16/7/2013 bà Hồ Thị B1 trình bày: Diện tích đất bà B1 đang sử dụng có nguồn gốc là được bà T là mẹ chồng bà cho. Ngày 20/6/2002, đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 mang tên hộ bà Hồ Thị B1 đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m². Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K cấp cho hộ bà B1 đã bao trùm cả phần diện tích đất của ông P, bà B nhận chuyển nhượng của bà H.

Năm 2014, ông P, bà B khởi kiện ra Tòa án đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K cấp cho bà Hồ Thị B1. Sau đó, ông P, bà B rút đơn khởi kiện.

Ngày 18/12/2019, ông P, bà B nộp đơn khởi kiện lại tại Tòa án nhân dân huyện K yêu cầu gia đình bà Hồ Thị B1 trả lại cho gia đình ông P, bà B diện tích đất 418m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K cấp cho bà Hồ Thị B1.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã làm đơn thay đổi nội dung khởi kiện như sau: Yêu cầu gia đình bà Hồ Thị B1 trả lại cho gia đình ông P, bà B diện tích đất 408m² (Theo biên bản thẩm định ngày 09/10/2020); Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m², cấp cho ông Nguyễn Văn N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m², cấp cho hộ bà Hồ Thị B1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m², cấp cho ông Nguyễn Thanh P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 551871, thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29, diện tích 246m², cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C; địa chỉ thửa đất: Thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K cấp cho bà Hồ Thị B1, do đối tượng khởi kiện không còn.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hồ Thị B1 và người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị B1, chị Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Minh P, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Minh H là anh Nguyễn Thanh S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 185, tờ bản đồ 29, diện tích 627m² được UBND huyện K, cấp cho hộ bà Hồ Thị B1 vào ngày 20/6/2002 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T (Mẹ chồng bà B1 nay đã chết) nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị

H (hiện nay bà H đã chết) vào năm 1989. Sau đó, bà T tặng cho gia đình bà B1. T điểm bà T nhận chuyển nhượng đất của bà H thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Nam P; Phía Tây giáp đường M; Phía Nam giáp đường Nguyễn A N; Phía Bắc giáp đất nhà ông B. Bà T chỉ nhận chuyển nhượng đất chứ không mua nhà bà H. Do vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình bà B1 làm nhà trên thửa đất để ở, còn cho bà H vẫn ở tạm trong nhà vách ván, mái lợp tranh, khoảng vài tháng sau bà H chuyển đi nơi khác. Sau khi được bà T cho đất, thì gia đình đã sử dụng ổn định và thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước, không có tranh chấp với ai, đến năm 2002 bà Hồ Thị B1 kê khai. Ngày 20/6/2002 hộ bà Hồ Thị B1 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 28/9/2018 hộ bà Hồ Thị B1 đã làm đơn đề nghị tách thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m² ra thành 04 thửa gồm: thửa số 562, 563, 564, 594 tờ bản đồ số 29, cụ thể như sau: Thửa đất số 562 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 10/10/2018; Thửa đất số 563 đứng tên Hồ Thị B1; Thửa đất số 564 tặng cho Nguyễn Thanh P; Thửa đất số 594 tặng cho Nguyễn Thanh S. Sau đó, ông S đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Minh T và bà Lê Thị Nữ N. Hiện nay, ông T, bà N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện K, ông Phan Xuân Lâm trình bày:

Năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện K căn cứ vào Tờ trình về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 60/TT-NNĐC ngày 19/6/2002 của Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện K, kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì có 27 trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ngày 20/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện K đã ban hành Quyết định số 299 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 27 hộ gia đình với tổng diện tích 28.335m². Trong đó, có hộ bà Hồ Thị B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m².

Ngày 28/9/2018 bà Hồ Thị B1 có đơn đề nghị tách thửa đất số 185, tờ bản đồ 29 thành 04 thửa. Căn cứ vào đơn xin tách thửa của hộ bà Hồ Thị B1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã tách thửa đất số 185 tờ bản đồ 29 ra thành các thửa 562, 563, 564, 594 và hộ bà Hồ Thị B1 đã làm đơn xin đăng ký biến động, cụ thể: thửa số 562 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N, ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192. Thửa số 563 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195 cho hộ bà Hồ Thị B1. Thửa số 564 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193 cho ông Nguyễn Thanh P (con bà B1). Thửa số 594 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà C đã được cấp Giấy CNQSD đất số CQ 551871.

Việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m² cho hộ bà Hồ Thị B1 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc tách thửa đất số 185 thành 04 thửa đất 562, 563, 564, 594 là theo đơn yêu cầu của bà Hồ Thị B1, sau đó bà Hồ Thị B1 đã thực hiện việc tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nay ông Trần P, bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án buộc bà Hồ Thị B1 trả lại diện tích

đất chiếm giữ trái phép 408m² và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, ông Lăng Trọng Dương trình bày:

Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất: Ngày 20/06/2002, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 cho hộ bà Hồ Thị B1, trú tại: Khối 18, thị trấn P A, huyện K đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 29, diện tích 627m², địa chỉ thửa đất: thị trấn P A. Do nhu cầu sử dụng đất, hộ bà Hồ Thị B1 đăng ký và được UBND huyện K cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận tại Trang 4 Giấy chứng nhận số V 294856 ngày 07/9/2018.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ bà Hồ Thị B1 thực hiện tách thửa đất số 185 nêu trên thành các thửa đất số: 564, 562, 563, 594 và chuyển quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng sau: Chuyển nhượng thửa đất số 562 cho ông Nguyễn Văn N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9369 được Phòng công chứng số 02 lập ngày 10/10/2018; Tặng cho thửa đất số 564 cho ông Nguyễn Thanh P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9367 được Phòng công chứng số 02 lập ngày 10/10/2018; Tặng cho thửa đất số 594 cho ông Nguyễn Thanh S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9368 được Phòng công chứng số 02 lập ngày 10/10/2018. Còn thửa số 563 của hộ bà Hồ Thị B1.

Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện K, ngày 25/10/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp Giấy chứng nhận số CP 077192 cho ông Nguyễn Văn N. Giấy chứng nhận số CP 077193 cho ông Nguyễn Thanh P, Giấy chứng nhận số CP 077194 cho ông Nguyễn Thanh S và Giấy chứng nhận số CP 077195 cho hộ bà Hồ Thị B1.

Tiếp đó, hộ bà Hồ Thị B1 thực hiện thủ tục thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, thị trấn P A được cấp Giấy chứng nhận số CP 077195 cho bà Nguyễn Thị Minh P theo Văn bản thừa kế được công chứng số 7255 do Phòng công chứng số 02 công chứng ngày 25/9/2020. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện K, ngày 29/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận nội dung chuyển quyền trên Giấy chứng nhận số CP 077195, nội dung: để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh P.

Sau khi nhận tặng cho, ông Nguyễn Thanh S thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29 cho ông Phạm Minh T, trú tại thôn 3 xã Hoà Tiến, huyện K, việc chuyển quyền được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 22/01/2019 trên Giấy chứng nhận số CP 077194. Tiếp đó, ông Phạm Minh T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 594 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim C theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1862 được Phòng công chứng số 02 lập ngày 18/3/2019. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do

công dân nộp, ngày 19/4/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận số CQ 551871 cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Qua kiểm tra trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy: Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 077192, số CP 077193 và số CQ 551871 và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận nội dung chuyển quyền trên Giấy chứng nhận số CP 077195 là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất được xác lập trên văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bà Phạm Thị Thanh Vân trình bày:

Ngày 19/08/2020, Ngân hàng N Việt Nam (N) Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk, gọi tắt là (N K) có ký kết hợp đồng tín dụng số 5203LAV202001667 với ông Nguyễn Thanh P vay số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 02/11/2018 ông Nguyễn Thanh P ký kết với N K theo hợp đồng thế chấp số 240872092/HĐTC, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 02/11/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 240872092/ PLHĐTC ngày 19/08/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk ngày 19/08/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ông Nguyễn Thanh P đã cam đoan thừa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp. Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng không đồng ý đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/10/2018 cho ông Nguyễn Thanh P đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m² tại Thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do tài sản hiện đang bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Thanh P tại Ngân hàng chưa đến thời hạn trả nợ nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại văn bản của Ngân hàng TMCP V Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch P A (V Đắk Lắk - PGD P A) trình bày: Không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 25/10/2018 với lý do tài sản này đang được thế chấp để bảo đảm thanh toán nợ vay tại V Đắk Lắk - Phòng giao dịch P A. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay ông Nguyễn Văn N đã trả nợ và V Đắk Lắk - PGD P A thực hiện giải chấp và hoàn trả lại tài sản bảo đảm nêu trên cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 09/03/2021 nên Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Minh T, bà Lê Thị Nữ N trình bày: Vào năm 2018 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh S 01 lô đất có diện tích 246m² thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29. Đến ngày 18/3/2019, chúng tôi chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Kim C thửa đất nói trên. Khi tôi nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại đều đúng quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện thì tôi đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m² được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192 cho tôi (Nguyễn Văn N) ngày 25/10/2018 là do tôi nhận chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất 627m², thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 cho hộ bà Hồ Thị B1; tôi nhận chuyển nhượng diện tích 110m² đất của bà Hồ Thị B1 với giá là 380.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận khi bên bà B1 giao bìa thì tôi giao đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp với ai. T điểm tôi nhận chuyển nhượng là đất trống, không có tài sản gì trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng do không có nhu cầu sử dụng nên tôi vẫn để đất trống cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192 do UBND huyện K cấp ngày 25/10/2018 mang tên ông Nguyễn Văn N, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m² tại thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì tôi không đồng ý vì khi tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, việc chuyển nhượng đất trên là ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Tôi không có yêu cầu độc lập nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Ngày 18/3/2019 tôi nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 246m² thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29 của ông Nguyễn Minh T, bà Lê Thị Nữ N. Khi tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, việc chuyển nhượng đất trên là ngay tình, đúng quy định của pháp luật nên tôi đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi.

Anh Nguyễn Thanh N là con của bà Hồ Thị B1 đã được Toà án niêm yết triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Người làm chứng ông Trần H (con bà H trình bày): Tôi được biết bà Trần Thị H trước lúc về xã H, huyện B, tỉnh Đắk Lắk để đoàn tụ với gia đình thì bà H có chuyển nhượng cho ông Trần P, bà Nguyễn Thị B đất và trên đất có nhà tranh vách ván, tọa lạc tại tổ dân phố 8, thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tổ dân phố 18, thị trấn P A). Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Năm P; Phía Tây giáp đất đường M; Phía Nam giáp đất bà Hồ Thị B1, ông Nguyễn C; Phía Bắc giáp đất ông B (nay là ông L). Diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà B, ông P bao nhiêu thì tôi không biết cụ thể. T điểm chuyển nhượng thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà B, ông P xong thì bà H về xã H, thì tôi cũng không quay lại diện tích đất trên, đến nay tôi không biết ai là người sử dụng diện tích đất trên. Lúc còn sống thì bà H không biết chữ, mọi giao dịch đều do lẫn tay, điểm chỉ. Giấy nhượng nhà ngày 30/4/1991 giữa người mua nhà Nguyễn Thị B và người nhượng nhà Trần Thị H là do bố tôi ông Trần H viết và ký tên bà Trần Thị H. Về Giấy xác nhận vào ngày

20/6/2013 do ai viết và ký tên bà Trần Thị H, tôi khẳng định lúc còn sống bà H mẹ tôi hoàn toàn không biết chữ, nên không thể ký và viết tên được. Biên bản làm việc ngày 16/7/2013 tại UBND thị trấn P A thì tôi không có mặt nên không biết nội dung; thửa đất mà bà H chuyển nhượng cho bà B thì có nguồn gốc là của một mình bà H, ông Trần H ở bên xã H, huyện B thường xuyên ra vào thửa đất trên, chứ không trực tiếp ở đó cùng bà H. Tuy nhiên do bà H không biết chữ, nên ông Trần H đã lập giấy nhượng nhà và tự ký tên Trần Thị H.

Người làm chứng bà Phạm Thị Kim D và ông Nguyễn Văn L trình bày: Năm 1991 ông, bà có biết việc bà Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng lô đất của bà Trần Thị H tại khối 8, thị trấn P A diện tích bao nhiêu thì không biết và cũng không biết giá chuyển nhượng, thời điểm nhận chuyển nhượng chưa có tên đường (Nay là góc đường Nguyễn A N và M). Sau khi nhận chuyển nhượng bà B không sử dụng đất. Sau này nghe nói bà B1 sinh sống trên thửa đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 134, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140, Điều 141 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 101, Điều 106; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần P và bà Nguyễn Thị B. Đối với yêu cầu gia đình bà Hồ Thị B1 trả lại cho gia đình ông P, bà B diện tích đất 408m² (Theo biên bản thẩm định ngày 09/10/2020); Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m² cấp cho ông Nguyễn Văn N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m² cấp cho hộ bà Hồ Thị B1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m² cấp cho ông Nguyễn Thanh P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 551871, thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29, diện tích 246m² cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C; địa chỉ thửa đất: Thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đình chỉ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K cấp cho bà Hồ Thị B1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần P và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo đề ngày 03/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận ngày 07/3/2022, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần P, bà Nguyễn Thị B; Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ; xem xét quan điểm của Viện kiểm sát; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn có kháng cáo giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét xử huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm.

[2] Nguyên đơn ông Trần P và bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng bị đơn chỉ nhận chuyển nhượng của bà H 200m² chứ không phải 627m² đất; UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho bị đơn vào năm 2002 là trái pháp luật.

[3] Ông Trần P và bà Nguyễn Thị B cho rằng nguồn gốc đất đang tranh chấp do ông P bà B nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H vào năm 1991. T điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ, các bên có lập giấy nhượng nhà viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P bà B không quản lý sử dụng nhà và đất do chưa có nhu cầu. Đến năm 2013 mới biết bà Hồ Thị B1 là người nhận chuyển nhượng một phần đất của bà H bên cạnh đã lấn chiếm phần đất của gia đình mình nên ông P bà B khởi kiện yêu cầu gia đình bà Hồ Thị B1 trả lại diện tích đất 408m². Bà Hồ Thị B1 thì cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T (mẹ chồng bà B1 nay đã chết) nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H vào năm 1989. Sau đó bà T tặng cho gia đình bà B1. Gia đình bà đã sử dụng ổn định, làm nhà ở, thực hiện nghĩa vụ với nhà nước và không tranh chấp với ai. Ngày 20/6/2002 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số V 294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m², địa chỉ thửa đất: Thị trấn P A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; đứng tên hộ bà Hồ Thị B1. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm ngày 12/7/2022 và phiên toà phúc thẩm hôm nay, ông Trần Minh Lợi, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp bản phô tô “Đơn xin cấp sổ đỏ”, đề ngày 09/01/2002 của bà Hồ Thị B1 gửi Phòng Địa chính huyện K và Ban Địa chính thị trấn P A, thể hiện nội dung: vào thời điểm năm 1989 bà Trần Thị H có sang nhượng cho mẹ tôi tên Nguyễn Thị T với diện tích đất khoảng 200m² để đi về Hoà Thành huyện B cộng thêm một diện tích đất liền kề là một vườn cỏ tranh chưa đo đạc, sau đó mẹ tôi xin UBND xã Hoà A cấp cho để ở làm ăn vào năm 1990, có quy cách dài 25m, rộng 25m bằng 625m². Ông Lợi xác định “Đơn xin cấp sổ đỏ” này có trong hồ sơ hoà giải của UBND thị trấn P A năm 2013. Đây là bản phô tô nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện ai đang quản lý tài liệu gốc để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đồng thời trong đơn này

thể hiện nhân chứng gồm có ông Trần Văn Sự, ông Đinh Văn Hoàn, bà Lê Thị Tam nhưng Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa lấy lời khai của các nhân chứng này để làm rõ việc chuyển nhượng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần H (con bà H) xác định: bà Trần Thị H trước lúc về xã Hoà Thành để đoàn tụ với gia đình có chuyển nhượng cho ông P bà B đất và nhà tranh vách ván, giấy nhượng nhà do ông Trần H (chồng bà H viết). Điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn về việc nhận chuyển nhượng nhà đất. Tại bút lục số 259, Biên bản làm việc ngày 16/7/2013 tại UBND thị trấn P A, bà Trần Thị H khai rằng: Trước năm 1988, bà được UBND xã Hoà A cấp cho một thửa đất (không có giấy tờ xác định nguồn gốc đất); đến năm 1988 bà có sang nhượng lại một phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị T (mẹ chồng bà Hồ Thị B1); đến năm 1991, do con cái đều ở xã Hoà Thành huyện B nên bà sang nhượng hai phần đất còn lại cho bà Nguyễn Thị B, ông Trần P.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho bà Hồ Thị B1 627m² đất là không có căn cứ vì bà H sang nhượng cho bà T (mẹ chồng bà B1) 200m² đất (một phần), phần còn lại (hai phần) thì sang nhượng cho bà B, ông P.

[6] Trong vụ án này, nguyên đơn tranh chấp với bị đơn về quyền sử dụng đất mà chỉ dựa vào giấy viết tay, không ghi cụ thể diện tích, tứ cận là chưa đủ cơ sở. Tuy nhiên các chứng cứ tài liệu trong hồ sơ thể hiện có việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Trần thị H với ông Trần P bà Nguyễn Thị B nhưng bà B1 là người đang sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ và cho rằng gia đình bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên toà án cấp sơ thẩm không đối chất làm rõ. Toà án tiến hành thu thập tài liệu sổ mục kê năm 1985 (thể hiện người sử dụng là ông Đinh Văn C nhưng qua xác minh không có người này) nhưng lại không thu thập hồ sơ quản lý đất đai ở địa phương khi thực hiện Nghị định 64/CP để xác định người sử dụng đất này là chưa đầy đủ.

[7] Như vậy, trong vụ này có nhiều nội dung còn mâu thuẫn, chưa được làm rõ: Căn cứ nào để UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho bà Hồ Thị B1 với diện tích 627m², theo GCNQSDĐ số V294856, ngày 20/6/2002. Đối với diện tích đất “là một vườn cỏ tranh chưa đo đạc sau đó mẹ tôi xin UBND xã Hoà A cấp cho để ở làm ăn vào năm 1990”, như lời trình bày của bà Hồ Thị B1 trong “Đơn xin cấp sổ đỏ” nêu trên; vấn đề này có đúng như lời trình bày của đương sự hay không, cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có tài liệu chứng cứ gì để làm rõ nội dung này? Nội dung này trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, để khắc phục nội dung trên, ngày 22 tháng 7 năm 2022, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có văn bản số 227/2022/CV-TA gửi UBND huyện K, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, yêu cầu làm rõ các nội dung còn mâu thuẫn nêu trên nhưng cho đến nay (khi xét xử phúc thẩm vụ án này), Toà án cấp phúc thẩm vẫn không nhận được ý kiến phản hồi.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận nêu trên thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở. Toà án dựa vào việc bà B1 được cấp GCNQSDĐ và việc ông P bà B không sử dụng, không đăng ký kê khai đối với diện tích đất tranh chấp, từ đó quyết định

không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ những nội dung, những mâu thuẫn như đã phân tích ở trên, mặc dù Toà án cấp phúc thẩm đã có yêu cầu bổ sung để làm rõ thêm một số nội dung nhưng vẫn không có kết quả và tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

Vụ án bị huỷ nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần P và bà Nguyễn Thị B.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm dân sự: Ông Trần P và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường