

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày: 28 - 7 -2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mai;

Bà Vũ Thị Thu Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021 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: 50/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6399/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1932; (đã chết ngày 04/12/2021);

Nơi cư trú: Thôn 2, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ A:

1. Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1962 (con cụ A), có mặt;

Nơi cư trú: Thôn 2, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

2. Bà Nguyễn Thị A2, sinh năm 1968 (con cụ A), có mặt;

Nơi cư trú: Thôn 1, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

* *Bị đơn*: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1972 và vợ là bà Hoàng Thị C1, sinh năm 1972;

Đều cư trú: Số 67D, phường B2, quận B3, thành phố Hải Phòng; tạm trú: Số 5/31/46 B4, phường B5, quận B3, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Đình C2, sinh năm 1974; trú tại: Thôn 2, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị A3, sinh năm 1973, vắng mặt;

Nơi cư trú: Khu B6, phường B7, thành phố B8, tỉnh Quảng Ninh;

2. Ông Nguyễn Thế A4, sinh năm 1975, vắng mặt;

3. Anh Nguyễn Thế A5, sinh năm 1978, vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

4. Anh Nguyễn Thế A6, sinh năm 1980, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn B9, xã B10, huyện B11, tỉnh Bình Phước,

5. Ông Nguyễn Đăng A7, sinh năm 1954, có mặt;

Nơi cư trú: Thôn 1, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

6. Bà Nguyễn Thị A8, sinh năm 1956, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 3, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

7. Ông Nguyễn Đăng A9, sinh năm 1960, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 1, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

8. Bà Nguyễn Thị A10, sinh năm 1963, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 3, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

9. Bà Nguyễn Thị A11, sinh năm 1965, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 3, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A8, ông A9, bà A10, bà A11: Ông Nguyễn Đăng A7, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn 1, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng (theo các văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018, ngày 03/10/2018, ngày 04/10/2018), có mặt;

10. Ông Nguyễn Thế A12, sinh năm 1957 và bà Đào Thị A13, sinh năm 1958;

Đều cư trú: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A13: Ông Nguyễn Thế A12.

11. Bà Nguyễn Thị A14, sinh năm 1961;

Hộ khẩu thường trú: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng (đã bị Tòa án tuyên bố mất tích);

12. Bà Nguyễn Thị A15, sinh năm 1963;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng; hiện đang tạm trú tại Ucraina, vắng mặt;

13. Bà Nguyễn Thị A16, sinh năm 1965, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 2, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

14. Bà Nguyễn Thị A17, sinh năm 1967, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 6, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

15. Bà Nguyễn Thị A18, sinh năm 1969, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 7, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

16. Ông Nguyễn Thế A19, sinh năm 1973, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn 3, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

17. Bà Nguyễn Thị A20, sinh năm 1975, vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn B12, xã B13, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

18. Ông Nguyễn Văn A21, sinh năm 1981 và bà Dương Thị A22, sinh năm 1984;

Cùng trú tại: Thôn 3, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt.

19. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Tuyên Q, chức vụ: Trưởng phòng KHKD, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh khu vực Y (theo giấy ủy quyền số 45/NHNNCH-UQ ngày 03/10/2018), vắng mặt.

20. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện B1, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy H, chức vụ: Chủ tịch UBND;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND (theo văn bản ủy quyền số 2130/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của Chủ tịch UBND huyện B1), vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Cụ Nguyễn Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị A và người đại diện của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bố mẹ của cụ A là cụ Nguyễn Trung D và cụ Lê Thị D1; cụ D chết năm 1976, cụ D1 chết năm 1988; hai cụ sinh được 04 người con gồm: Cụ Nguyễn Thị D2, cụ Nguyễn Thị D3, cụ Nguyễn Thị D4 và cụ Nguyễn Thị A.

Cụ D2 và chồng chết đã lâu không xác định được thời điểm, nhưng có 01 con chung là Nguyễn Thị D5, bà D5 có chồng là Nguyễn Thế D6 (ông D6 chết năm 2015, bà D5 chết năm 2016), ông bà có 04 người con, gồm: Nguyễn Thị A3 sinh năm 1973, Nguyễn Thế A4 sinh năm 1975, Nguyễn Thế A5 sinh năm 1978 và Nguyễn Thế A6 sinh năm 1980.

Cụ Nguyễn Thị D3 có chồng là Nguyễn Đăng D7 (cụ D7 chết năm 2009, cụ D3 chết năm 2011), hai cụ sinh được 05 người con, gồm: Nguyễn Đăng A7 sinh năm 1954, Nguyễn Thị A8 sinh năm 1956, Nguyễn Đăng A9 sinh năm 1960, Nguyễn Thị A10 sinh năm 1963 và Nguyễn Thị A11 sinh năm 1965.

Cụ Nguyễn Thị D4 (chết năm 2010) có chồng là Nguyễn Thế D8 (tức D8 chết năm 2000), hai cụ có 08 người con, gồm: Nguyễn Thế A12 sinh năm 1957, Nguyễn Thị A14 sinh năm 1961, Nguyễn Thị A15 sinh năm 1963, Nguyễn Thị A16 sinh năm 1965, Nguyễn Thị A17 sinh năm 1967, Nguyễn Thị A18 sinh năm 1969, Nguyễn Thế A19 sinh năm 1973 và Nguyễn Thị A20 sinh năm 1975.

Khi còn sống cụ D và cụ D1 tạo dựng được khối tài sản là ngôi nhà tranh vách đất gắn trên diện tích đất thổ cư 565m² thuộc thửa số 1255, tờ bản đồ số 03, thôn 5 xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng đứng tên cụ D1; trước khi chết hai cụ chưa tặng cho ai, cũng như không để lại di chúc cho ai. Sau khi hai cụ chết đã nhờ cụ D4 (là con gái) nhà ở gần trông coi nhà cửa của hai cụ, nhưng sau đó ông A12 (con trai cụ D4) và vợ là bà A13 về ở trên mảnh đất này. Quá trình sử dụng đất, do nhà của cụ D và cụ D1 bị bão làm đổ nên ông A12, bà A13 đã làm nhà mới trên diện tích đất này, hiện ngôi nhà này vẫn còn. Năm 2010 cụ D4 chết, đến năm 2014 cụ A muốn xây dựng nhà thờ trên đất của bố mẹ để lại, mới biết được ông A12 bà A13 đã tự ý kê khai, làm thủ tục và đã được UBND huyện B1, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất đối với thửa đất của cụ D và cụ D1 cho ông A12 bà A13 từ năm 2007 và đến năm 2013, ông A12 bà A13 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của cụ D, cụ D1 để lại cho ông Đỗ Văn C và bà Hoàng Thị C1; sau đó ông C bà C1 lại chuyển nhượng một phần diện tích là 77,5m² đất cho ông Nguyễn Văn A21 và bà Dương Thị A22; phần đất còn lại, ông C, bà C1 đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh khu vực Cát Hải, Bắc Hải Phòng để vay tiền theo hợp đồng thế chấp số 76/TCST ngày 18/12/2014. Ông Đỗ Văn C, bà Hoàng Thị C1 và ông Nguyễn Văn A21, bà Dương Thị A22 đều đã được UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất. Cụ A khẳng định thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 03 là tài sản của bố mẹ cụ để lại, nên cụ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc ông Đỗ Văn C và bà Hoàng Thị C1 trả lại cho cụ diện tích đất 487,5m² thuộc thửa số 1255, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

- Buộc ông Nguyễn Văn A21 và bà Dương Thị A22 phải trả lại diện tích đất 77,5m² thuộc thửa số 1255b, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

- Hủy GCNQSD đất số BB596796 do UBND huyện B1 cấp ngày 27/5/2010 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Thế A12, vợ là Đào Thị A13; ngày 09/7/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, chi nhánh huyện B1 xác nhận ông Đỗ Văn C cùng vợ là Hoàng Thị C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 565m² theo hợp đồng số 27 được UBND xã B chứng thực ngày 02/7/2013.

- Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP434730 do UBND huyện B1 cấp ngày 27/9/2013 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Văn A21, vợ là bà Dương Thị A22.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ A trình bày: Thông nhất như ý kiến trình bày của cụ A và người đại diện theo ủy quyền cho cụ A, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Đỗ Văn C, bà Hoàng Thị C1 cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 26/10/2012, ông C và bà C1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 565m² và tài sản trên đất có một căn nhà diện tích 39m² thuộc thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 03 của ông Nguyễn Thế A12 và vợ là bà Đào Thị A13 với giá tiền là 700.000.000đ; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng X và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chứng thực của UBND xã B, huyện B1 ngày 02/7/2013; đến ngày 09/7/2013, Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện B1 đã chỉnh lý sang tên cho ông C, bà C1 được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Đến ngày 16/9/2013, vợ chồng ông C đã chuyển nhượng một phần diện tích đất là 77,5m² trong thửa số 1255, tờ bản đồ số 03 cho ông Nguyễn Văn A21 và bà Dương Thị A22 với giá 100.000.000đ; việc chuyển nhượng được hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và được UBND xã B, huyện B1 chứng thực; sau đó được UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất cho ông A21, bà A11. Tháng 12/2014, ông C, bà C1 đã thế chấp quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh khu vực Cát Hải, Bắc Hải Phòng để vay số tiền 250.000.000đ, thời hạn vay 03 năm. Đến nay khoản tiền vay đã chuyển sang nợ quá hạn, ông C, bà C1 vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông C, bà C1 không xây dựng tài sản gì thêm; ông C, bà C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ A, vì ông bà cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn A21 và bà Dương Thị A22 trình bày:

Ngày 16/9/2013, vợ chồng ông A21 bà A11 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 77,5m² đất thuộc thửa số 1255, tờ bản đồ số 03 của vợ chồng ông C, bà C1 với giá chuyển nhượng là 108.500.000đ; việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng có chứng thực của UBND xã B; đến ngày 27/9/2013, được UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất cho ông A21, bà A11. Năm 2015, khi ông A21, bà A11 có ý định xây nhà đã chặt một số cây cối trên đất để tiến hành xây dựng thì mới biết diện tích đất này đang có tranh chấp; ông A21, bà A11 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ A, vì ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, không biết có tranh chấp. Tuy nhiên, nếu buộc phải trả lại diện tích đất thì ông bà yêu cầu phải trả lại số tiền ông bà đã bỏ ra để mua đất và tiền lãi suất phát sinh từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A12 và bà Đào Thị A13 trình bày:

Ông bà thừa nhận mối quan hệ và nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp như phía nguyên đơn đã trình bày; ông A12 là con đẻ của cụ Nguyễn Thị D4 và cụ Nguyễn Thế D8, là cháu ngoại của cụ D và cụ D1. Do nhà bố mẹ ông A12 ở cạnh nhà cụ D, cụ D1 nên từ nhỏ ông A12 đã sang ở cùng với ông bà ngoại; năm 1980 ông A12 kết hôn với bà A13 và từ đó hai vợ chồng ông sống cùng với cụ D1; năm 1986 cụ D1 chết, đến năm 1990 do bão làm đổ căn nhà tranh vách đất, nên vợ chồng ông đã xây dựng lại căn nhà cấp 4 như hiện nay. Tại thời điểm xây dựng đã có tranh chấp giữa ông Nguyễn Trung Minh (là cháu cụ Kính) với mẹ ông (cụ D4) về thửa đất số 1255. Tuy nhiên, sau khi được giải quyết, UBND xã B đã có quyết định giao diện tích đất này cho mẹ ông được quản lý sử dụng, ông A12 đã nộp thuế đất từ năm 1995 cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông C, bà C1. Năm 2007, mẹ ông đã cho ông toàn bộ diện tích đất này và đã làm thủ tục để UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất cho ông toàn bộ diện tích đất; tháng 5/2010 ông A12 đã làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất mang tên ông A12 và bà A13. Sau khi cụ D4 chết, năm 2012 do khó khăn nên ông A12 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông C, bà C1. Nay cụ A khởi kiện, quan điểm của ông A12 không chấp nhận. Vì ông cho rằng thửa đất này đã được cụ D, cụ D1 cho mẹ ông là cụ D4, sau đó cụ D4 đã cho ông A12 nên đây không còn lại di sản thừa kế của cụ D và cụ D1 nữa. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà C1 là hợp pháp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông Nguyễn Đăng A9, bà Nguyễn Thị A11, bà Nguyễn Thị A10, ông Nguyễn Đăng A7 và bà Nguyễn Thị A8 trình bày:

Các ông bà đều là con của cụ Nguyễn Thị D3 và cụ Nguyễn Đăng D7, và là cháu ngoại của cụ D, cụ D1. Về mối quan hệ, nguồn gốc đất, tài sản trên đất đối với thửa đất số 1255 và quá trình sử dụng đất như nguyên đơn trình bày là đúng;

do cụ D cụ D1 chết chưa chia đất, chưa di chúc để thừa kế diện tích đất này cho ai. Tuy nhiên, năm 2014 khi cụ A muốn xây dựng nhà thờ trên thửa đất này thì cụ A và các ông, bà mới biết ông A12 đã tự ý làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất mang tên vợ chồng ông A12; sau đó ông A12 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1255 cho người khác, nên cụ A đã khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đối với thửa đất này là có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A4 và bà Nguyễn Thị A3 trình bày:

Ông A4 và bà A3 là con của cụ Nguyễn Thị D5 và cụ Nguyễn Thế D6; hai cụ sinh được 04 người con như phía nguyên đơn trình bày. Về mối quan hệ huyết thống, nguồn gốc sử dụng đất và tài sản trên đất, cũng như quá trình sử dụng đất như nguyên đơn trình bày là đúng; nay cụ A là con của cụ D, cụ D1 khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 1255, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A19, bà Nguyễn Thị A20, bà Nguyễn Thị A18 trình bày:

Ông, bà là con của cụ Nguyễn Thị D4 và cụ Nguyễn Thế D8; bố mẹ ông bà sinh được 08 người con như nguyên đơn trình bày. Các ông bà thừa nhận về mối quan hệ, nguồn gốc tài sản, quá trình sử dụng tài sản như nguyên đơn trình bày là đúng. Năm 1976 sau khi cố Kinh chết thì cô Luân vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 1255; đến năm 1980 ông A12 cưới vợ do là con lớn trong gia đình nên vợ chồng ông A12 sinh sống cùng cụ D1; năm 1986 sau khi cụ D1 chết thì có xảy ra tranh chấp thửa đất số 1255 giữa ông Nguyễn Trung M và cụ D4; UBND xã B giải quyết và đã giao cho cụ D4 được quyền quản lý, sử dụng. Sau đó, cụ D4 đã cho vợ chồng ông A12 nên UBND huyện B1 đã cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông A12, sau đó vợ chồng ông A12 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1255 cho người khác. Các ông bà cho rằng, thửa đất này đã được cụ D, cụ D1 cho cụ D4 nên cụ D4 có quyền cho ông A12, nay nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đối với thửa đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có ý kiến:

Ngày 30/12/2014, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh khu vực Y và ông Đỗ Văn C ký kết hợp đồng tín dụng số 2103-LAV-201400544, số tiền vay là 500.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, số tiền nhận lần đầu ngày 30/12/2014 là 250.000.000đ. Để đảm bảo khoản vay Ngân hàng và ông A12 ký hợp đồng thế chấp số 76/TCTS/2014 ngày 18/12/2014 thế chấp quyền sử dụng diện tích 487,5m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng 39m² tại thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 03 theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB596796 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Thế A12 cùng vợ là bà Đào Thị A13, và được Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất, Chi nhánh huyện B1 xác nhận ông Đỗ Văn C cùng vợ là Hoàng Thị C1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng số 27 được UBND xã B chứng thực ngày 02/7/2013; ngày 26/9/2013, ông Nguyễn Văn A21 và bà Dương Thị A22 nhận chuyển nhượng từ ông C, bà C1 quyền sử dụng diện tích 77,5m² theo hợp đồng số 45 được UBND xã B chứng thực ngày 16/9/2013. Kể từ ngày 21/4/2015 cho đến nay, ông C không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và đến ngày 21/4/2020, số dư nợ gốc là 242.000.000đ, số tiền nợ lãi là 198.512.414đ. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng diện tích đất mà ông C, bà C1 đã thế chấp tại Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện B1, thành phố Hải Phòng đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt, Tòa án yêu cầu có ý kiến nhưng UBND huyện B1 vẫn không có ý kiến thể hiện quan điểm của mình về vụ án.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST, ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ Điều 133; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 165; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 95; Điều 166 Luật đất đai năm 2014;

Căn cứ khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; Điều 164; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Điều 2 Luật người cao tuổi.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ Nguyễn Thị A về việc:

1. Buộc ông Đỗ Văn C và bà Hoàng Thị C1 phải trả lại diện tích đất 487,5m² thuộc thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn A21 và bà Dương Thị A22 phải trả lại diện tích đất 77,5m² thuộc thửa đất số 1255B, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng.

3. Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB596796 do UBND huyện B1 cấp ngày 27/5/2010 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Thế A12, vợ là bà Đào Thị A13; ngày 09/7/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Chi nhánh huyện B1 xác nhận ông Đỗ Văn C cùng vợ là Hoàng Thị C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 565m² theo hợp đồng số 27 được UBND xã B chứng thực ngày 02/7/2013.

4. Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 434730 do UBND huyện B1 cấp ngày 27/9/2013 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Văn A21, vợ là bà Dương Thị A22.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí, lệ phí tòa án; tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2020 nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2020 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị A8, bà Nguyễn Thị A11, bà Nguyễn Thị A10, ông Nguyễn Đăng A9 và ông Nguyễn Đăng A7 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và cùng ngày Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành thông báo số 2370/TB-TA để thông báo cho những người kháng cáo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; thông báo này đã được tổng đạt hợp lệ cho những người kháng cáo vào ngày 02/12/2020, hết thời hạn thông báo theo quy định những người được thông báo (trừ cụ A) không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, cũng không có thủ tục xin miễn, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã có thông báo số 3107/TA-TDS ngày 21/12/2020 về việc những người kháng cáo từ bỏ quyền kháng cáo, nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận kháng cáo của cụ A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày:

- Người kháng cáo trình bày: Diện tích đất tại thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 03 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ D và cụ D1; hai cụ chưa chia đất cho ai cũng như không để lại di chúc để phân chia di sản, nhưng ông A12 (là cháu ngoại) đã tự ý kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSD đất, sau đó ông A12 và vợ đã chuyển nhượng toàn bộ khối tài sản của cụ D, cụ D1 cho người khác là vi phạm pháp luật; thế nhưng cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A là giải quyết vụ án không đúng, thiếu khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của cụ A. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của cụ A.

- Bị đơn trình bày: Cơ bản giữ nguyên những ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm; bản án sơ thẩm đã không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật nên phía bị đơn đã không kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông A7 giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của cụ A để buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Cụ Nguyễn Thị A có đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất có nguồn gốc của bố mẹ, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên Tòa án huyện B1, thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn bổ sung đơn yêu cầu khởi kiện là ngoài tranh chấp quyền sử dụng đất còn đề nghị xem xét đến GCNQSD đất mà UBND huyện B1, thành phố Hải Phòng đã cấp cho ông Nguyễn Thế A12, vợ là Đào Thị A13 và GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn A21 cùng vợ là Dương Thị A22; đây là những quyết định hành chính cá biệt của UBND cấp huyện trong lĩnh vực quản lý đất đai, nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, mặc dù Tòa án huyện B1 đã thụ lý, nhưng sau đó chuyển vụ án và Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật tố tụng hành chính và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ A có đơn kháng cáo và trong quá trình Tòa án thụ lý để giải quyết theo trình tự phúc thẩm thì cụ A chết, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ A (gồm hai người con là bà A1, bà A2) vào tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ A là đúng quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện có mặt, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ngày 08/10/2020 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị A8, bà Nguyễn Thị A11, bà Nguyễn Thị A10, ông Nguyễn Đăng A9

và ông Nguyễn Đăng A7 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và cùng ngày Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành thông báo số 2370/TB-TA để thông báo cho những người kháng cáo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; thông báo này đã được tổng đạt hợp lệ cho những người kháng cáo vào ngày 02/12/2020. Mặc dù đơn kháng cáo của những người này làm trong thời hạn luật định và hợp lệ, nhưng hết thời hạn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án, những người được thông báo vẫn không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, cũng không có đơn hoặc thủ tục xin miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, hoặc có lý do chính đáng nên coi là từ bỏ việc kháng cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của bà A11, bà A10, bà A8, ông A9, ông A7 không được xem xét giải quyết. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét giải quyết đối với kháng cáo của cụ A.

** Về nội dung:*

[4] Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ thể hiện, diện tích thửa đất đang có tranh chấp thuộc thửa số 1225, tờ bản đồ số 03 tại thôn 5, xã B, huyện B1, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc của cụ Nguyễn Trung D và cụ Lê Thị D1; theo sổ mục kê năm 1985 được lưu tại UBND xã B thể hiện chủ sử dụng đất đứng tên cụ Lê Thị D1 (có ghi thêm chữ “Hùng”), nhưng không thể hiện đã chuyển nhượng cho ai. Các đương sự đều thống nhất rằng, năm 1980, sau khi ông A12 lập gia đình vợ chồng ông ở cùng cụ D1, đến năm 1986 cụ D1 chết vợ chồng ông A12 tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất. Năm 1990 do nhà tranh vách đất của cụ D, cụ D1 bị bão làm đổ chính vợ chồng ông A12 đã xây dựng nhà cấp 4 như hiện nay, cũng thời điểm này ông Nguyễn Trung M (là cháu cụ D) đã tranh chấp với cụ Nguyễn Thị D4 (mẹ ông A12) đối với thửa đất này. Tuy nhiên, sau khi giải quyết tranh chấp, UBND xã B, huyện B1 đã ban hành Quyết định số 01/QĐ/UB ngày 15/02/1990 để giải quyết tranh chấp. Theo đó, UBND xã B xác định cụ D4 là người được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất. Ngoài tài liệu này thì không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh việc khi còn sống các cụ D, cụ D1 đã tặng cho ai quyền sử dụng diện tích đất, cũng như sau khi các cụ chết đều không để lại di chúc để phân chia di sản, nên cũng chưa có căn cứ để phân định ai là người có quyền sử dụng đối với thửa đất này. Tuy nhiên, trên thực tế thì vợ chồng ông A12, bà A13 là người trực tiếp sử dụng cùng với cụ D1, cũng như sau khi cụ D1 chết, và năm 1990 ông A12 bà A13 đã xây dựng nhà trên thửa đất này, đồng thời đến năm 2007 được UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị A, thấy: Cụ A là con của các cụ D, cụ D1; theo quy định của Bộ luật dân sự thì cụ A thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ D, cụ D1 nên có quyền khởi kiện yêu cầu chia di sản của bố mẹ. Tuy nhiên, trong vụ án này cụ A không khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của bố, mẹ mà cụ A chỉ khởi kiện yêu đòi lại quyền sử dụng đất của bố mẹ, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù đã nhiều lần được Tòa án đề cập, làm rõ nội dung khởi kiện, nhưng cụ A vẫn khẳng định chỉ khởi kiện đòi quyền sử dụng đất nên Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn là đúng

quy định. Theo đó, cụ A chỉ đòi lại quyền sử dụng đất từ ông C, bà C1 cũng như ông A21, bà A11. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ quản lý đất đai thể hiện, năm 2012 vợ chồng ông A12 được cấp GCNQSD đất, tại thời điểm này do không có tranh chấp, GCNQSD đất đang có giá trị pháp lý nên vợ chồng ông A12 có đầy đủ các quyền năng theo quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng. Chính vì vậy mà vợ chồng ông A12, bà A13 đã chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đối với thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 03 cho vợ chồng ông C, bà C1. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp, ngay tình đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng việc sau khi nhận chuyển nhượng, ông C, bà C1 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Chi nhánh huyện B1 xác nhận ghi vào trang 04 GCNQSD đất là ông Đỗ Văn C cùng vợ là Hoàng Thị C1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng số 27 được UBND xã B chứng thực ngày 02/7/2013. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, ông C, bà C1 đã chuyển nhượng một phần diện tích là 77,5m² cho ông A21, bà A11. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà C1 với vợ chồng ông A21, bà A11 đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng, hoặc chứng thực, ông A21, bà A11 đã được UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất ngày 27/9/2013; phần diện tích còn lại đã được ông C, bà C1 thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn bằng hợp đồng thế chấp số 76/TCTS/2014 ngày 18/12/2014. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như thế chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, những người nhận chuyển nhượng và nhận thế chấp là những người thứ ba ngay tình mà theo quy định của pháp luật phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông A12 cũng thừa nhận cụ A phải khởi kiện ông A12, bà A13 mới đúng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A là có căn cứ. Cấp sơ thẩm cũng nhận định nếu cụ A khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là đã đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[6] Đối với yêu cầu hủy các GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thấy: Như đã phân tích ở trên thì việc những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người thứ ba ngay tình phải được bảo vệ, việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, UBND huyện B1 căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, đã cấp GCNQSD đất cho ông A21, bà A11 cũng như Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện B1 đã xác nhận vào GCNQSD đất đã cấp cho ông A12 và bà A13 là ông Đỗ Văn C cùng vợ là Hoàng Thị C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 565m² theo hợp đồng số 27 được UBND xã

B chứng thực ngày 02/7/2013 là đúng quy định pháp luật, nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy các GNQSD đất này không có căn cứ chấp nhận.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị A. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng người kháng cáo là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí, nên miễn án phí phúc thẩm cho cụ A.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị A.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Cục THA dân sự thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm