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: 75/2025/DS-PT
Ngày: 17/02/2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

C*ác Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - Thư ký của 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên toà

Trong ngày 17 tháng 02 năm 2025, 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 833/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Thôn Bình An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH Chang Shven, Lô B2-54, đường số 01, khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979 (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/06/2024);

Cư trú tại: 118/14 đường Bùi Thị Cội, Khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Công ty Luật TNHH A+ (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2024);

Địa chỉ: Văn phòng số D.39, số 40 Bà Huyện Thanh Quan, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Luật TNHH A+ ủy quyền lại cho:

+ Ông Ngô Hoài N, sinh năm 2000;

+ Bà Trần Thị Nh, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Văn phòng số D.39, số 40 Bà Huyện Thanh Quan, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Nguyễn Thị Mỹ T: Luật sư Phùng Thị H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH A+, Văn phòng số D.39, số 40 Bà Huyện Thanh Quan, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Bị đơn:*** Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1976; bà Ka Thương, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn Bình An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: Quốc lộ 20, thị trấn Mađaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật ông Lê Bình Minh – Chức vụ: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện Đạ Huoai.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Linh Hoạt - Chức vụ: Phó Chủ tịch uỷ ban nhân dân huyện Đạ Huoai.

2. Ông Nguyễn P, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn Bình An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Phạm Quang T**,** sinh năm 1972 và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn Bình An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

4. Văn phòng công chứng Đỗ Thị Q (trước đây là Văn phòng công chứng Lê Thị N); Địa chỉ: số 16 Ký Con, Phường 2, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Q – Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng.

5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hải; Địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Madaguoi, huyện Đạ Hoai, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H – Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đạ Mri; Địa chỉ: 232 Hùng Vương, thị trấn Madaguoi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật ông Nghiêm Bá H - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Mỹ T.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Bà Nguyễn Thị Mỹ T, Luật sư Phùng Thị H, ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Năm 2005, hộ gia đình bà gồm: bà, ông Nguyễn P cùng 3 con thuộc diện di dân KA xã Phước Lộc, huyện Đạ huoai, tỉnh Lâm Đồng. Theo quyết định số 810/QĐ – UBND ngày 09/12/2005 của UBND huyện Đạ Huoai ngày 09/02/2006 tôi được nhận lô đất số 28 mặt tiền rộng 90m^2, tổng diện tích được khoảng 01ha (có biên bản bàn giao vị trí đất cho các hộ di dân năm 2005 của UBND huyện Đạ Huoai), quá trình quản lý sử dụng đất trong 15 năm vợ chồng tôi đã trồng cây lâu năm: như mít tố nữ, tre, điều... nhưng không không phải đóng thuế cho nhà nước và địa phương.

Năm 2012, bà và ông P nộp đơn lên Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai để xin được ly hôn và chia tài sản. Ngày 10/5/2012 Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai ban hành Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và sự thoả thuận giữa các đương sự số 21/2012/QĐST-HNGĐ cho bà và ông P được ly hôn.

Năm 2019, bà và ông P mới được nhận giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 583020, số vào sổ cấp GCN: CH00152 ngày 20/3/2012 diện tích 8.983m^2 thửa 21, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn Phước An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, diện tích 8,983m^2 đã công nhận, còn thiếu khoảng 2000m^2 chưa được cấp giấy CNQSDĐ.

Đến ngày 22/08/2020, bà phát hiện vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương lấn chiếm đất của bà, dùng xe cơ giới phá hết cây của bà diện tích khoảng 2.000m^2 thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thôn Bình An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Đ, bà Ka Thương cho rằng mua của ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H diện tích 4.074m^2 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 208699 do UBND huyện Đạ Houai cấp ngày 05/3/2015 thì bà không đồng ý. Nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm khoảng 2000m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn Phước An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 208699 do UBND huyện Đạ Huoai cấp ngày 05/3/2015 mang tên vợ chồng ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H đã điều chỉnh trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương đối với diện tích đất 2.000m^2.

Bồi thường thiệt hại số tiền 107.000.000 đồng.

Ngày 26/3/2024, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Thế: huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Quang T, bà Đỗ Thị H với ông Huỳnh Văn Đ, bà Ka Thương thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11 diện tích 2.000m^2 do Văn phòng công chứng Lê Thị N công chứng số 3517 ngày 21/8/2017; Huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đạ Huoai Lâm Đồng II – Phòng giao dịch ĐạmRi được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hải công chứng số 3492 ngày 21/9/2023.

- *Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Ka Thương trình bày:*

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất hiện nay bà Thế đang tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H ngày 08/09/2017 với giá 120.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã nhận đất quản lý sử dụng từ lúc chuyển nhượng cho đến nay và đã trồng sầu riêng đã được 3 năm tuổi.

Ngày 05/3/2015, UBND huyện Đạ Huoai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 208699 mang tên vợ chồng ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H đã điều chỉnh trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vợ chồng ông Đ, bà Ka Thương đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đạ Huoai Lâm Đồng II – Phòng giao dịch ĐạmRi.

Đối với ông Thiện, bà Hồng sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi hiện nay đã về sinh sống tại Hà Nội còn địa chỉ cụ thể thì vợ chồng tôi không biết, chỉ biết địa chỉ khi chuyển nhượng là ở Thôn Bình An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn P: Theo bà Thế trình bày hiện nay đang bị tai biến nằm liệt giường nên không có lời trình bày nào, ý kiến của bà là ý kiến của ông P.

- *Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Đạ Huoai Lâm Đồng II - Phòng giao dịch ĐạmRi trình bày**:***

1. Về việc nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Agribank chi nhánh huyện Đạ Huoai Lâm Đồng II – Phòng giao dịch ĐạmRi thực hiện quyền hạn cấp tín dụng, trong quá trình thực hiện nghiệp vụ của mình, Ngân hàng làm việc trực tiếp với chủ sở hữu tài sản được pháp luật thừa nhận hợp pháp. Cụ thể thể bằng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 5409-LAV-202301418 như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU208699; số vào số cấp giấy chứng nhận: CH00455; do

UNBND huyện Đạ Huoai cấp ngày 05 tháng 3 năm 2015, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đạ Huoai cập nhật thay đổi nội dung lần cuối cùng vào ngày 11 tháng 9 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU208698; số vào số cấp giấy chứng nhận: CH00454; do UNBND huyện Đạ Huoai cấp ngày 05 tháng 3 năm 2015, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đạ Huoai cập nhật thay đổi nội dung lần cuối cùng vào ngày 11 tháng 9 năm 2023.

Quá trình tự lập hồ sơ vay vốn, thẩm định tài sản được thế chấp bằng các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên được ngân hàng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án tranh chấp dân sự nói trên. Đồng thời trong mọi trường hợp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình là Agribank chi nhánh huyện Đạ Huoai Lâm Đồng II - Phòng giao dịch ĐạmRi.

Trong quá trình thực hiện xây dựng bộ hồ sơ vay vốn đối với ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương thì Ngân hàng chúng tôi chỉ làm việc với ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương, không liên quan gì đến Bà Nguyễn Thị Mỹ T. Vì vậy, ngân hàng đề nghị được vắng mặt trong quá trình tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng.

Đối với yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nôn thôn Việt Nam – Chi nhánh Đạ Huoai Lâm Đồng II – Phòng giao dịch ĐạmRi được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hải công chứng số 3492 ngày 21/9/2023.

Tại hợp đồng tín dụng số 5409-LAV-202301418 Ngân hàng đã ký kết với ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương; số giải ngân 5409-LDS-202301711; số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn), thời hạn vay: 36 tháng, Ngày trả nợ cuối cùng 20/09/2026. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương thực hiện đúng các thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng về trả gốc và lãi, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đồng thời đến nay hợp đồng tín dụng số 5409-LAV-202301418 đối với ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương chưa đến hạn phải thanh lý hợp đồng nên để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, ngân hàng vẫn sẽ tiếp tục thực hiện các cam kết đã ký kết trong hợp đồng tín dụng số 5409-LAV-202301418 với ông Huỳnh Văn Đ và bà Ka Thương.

Trên đây là ý kiến trả lời của Agribank chi nhánh huyện Đạ Huoai Lâm Đồng II – Phòng giao dịch ĐạmRi phúc đáp văn bản số 113/TA-DS ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét, chấp thuận ý kiến nêu trên của Agribank chi nhánh huyện Đạ Huoai Lâm Đồng II để đưa vào hồ sơ vụ việc.

- *Văn phòng Công chứng Phạm Thị Quyên trình bày:*

Ngày 21/8/2017 Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Đỗ Thị H với vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Ka Thương, tại thửa đất số 117+116, tờ bản đồ 11, diện tích (thửa 117: 4.074m², thửa 116: 927m²), địa chỉ thửa đất: Thôn Phước An, xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên Lê Thị N đã căn cứ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU208699 + BU208698 do UBND huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/03/2015.

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên Lê Thị N đã kiểm tra các thành phần phải có, các bên tham gia giao dịch đã cung cấp hồ sơ đầy đủ các giấy tờ theo quy định. Công chứng viên đã thực hiện việc tra cứu thông tin ngăn chặn phong tỏa của các cá nhân tham gia giao dịch và tình trạng giao dịch tài sản trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng thì không có thông tin về ngăn chặn phong tỏa thửa đất, ngăn chặn giao dịch của chủ sử dụng đất. Các bên tự nguyện thỏa thuận giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng. Do đó Công chứng viên cho các bên ký kết hợp đồng, tiến hành đối chiếu bản chính các giấy tờ theo Luật Công chứng năm 2014 và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3517, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 21/8/2017.

Việc chứng nhận Hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Văn phòng công chứng Lê Thị N nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Quyên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng, tài sản tham gia giao dịch không bị kê biên, phong tỏa. Hiện tại hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được cập nhật, lưu giữ và tồn tại thông tin về giao dịch trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng.

Nay Văn phòng công chứng Phạm Thị Quyên đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp, buổi hòa giải và các phiên xét xử. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là bản trình bày ý kiến của Văn phòng Công chứng Phạm Thị Quyên nguyên trước đây là Văn phòng công chứng Lê Thị N về việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Ủy Ban nhân dân huyện Đạ Huoai do ông Nguyễn Linh Hoạt trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 208699, cấp ngày 05/3/2015 cho ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.074 m², trong đó có 400 m² đất ở nông thôn và 3.674 m² đất trồng cây lâu năm tại xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai: Về nguồn gốc sử dụng đất: ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H khai hoang giãn dân vào năm 2005 và sử dụng đất ổn định từ đó đến thời điểm được cấp giấy.

Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc được UBND xã Phước Lộc xác nhận vào ngày 30/01/2015; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đạ Huoai xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/02/2015.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc được UBND xã Phước Lộc thiết lập, niêm yết công khai đảm bảo đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.Ngày 25/02/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đạ Huoai đã có Tờ trình số 63/TTr-TN&MT về việc đề nghị công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc.Đến ngày 05/3/2015, UBND huyện Đạ Huoai có Quyết định số 195/QĐ-UBND về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc, diện tích 4.074 m², trong đó có 400m² đất ở tại nông thôn và 3.674m² đất trồng cây lâu năm.

Từ những nội dung trên, việc UBND huyện Đạ Huoai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H tại GCNQSDĐ số BU 208699, cấp ngày 05/3/2015 là đảm bảo cấp đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Vậy, UBND huyện Đạ Huoai có ý kiến và cung cấp hồ sơ, tài liệu để Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Mỹ T về việc kiện: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Ka Thương.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn Đ:

Buộc ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Mỹ T giá trị 01 cây mít là 2.395.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 26/6/2024, bà Thế kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Những chứng cứ, sự thật khách quan không được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ; Nguyên đơn được giao lô đất số 28 theo chính sách giãn dân, diện tích khoảng 1ha, có dạng hình thang vuông, được cán bộ giao đất chỉ ranh đã được nguyên đơn canh tác đến năm 2020 trước khi phía ông Đ vào ủi phá đất; Ông Thiện chưa từng canh tác trên đất tranh chấp; Các hộ dân xung quanh đều xác nhận phía bà Thế đang sử dụng đất đang tranh chấp; Biên bản xác minh cây cối là do bà Thế trồng (trên 15 năm); Cần làm rõ việc năm 2012 UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2019 mới giao cho bà Thế để khi đó bà Thế mới biết việc thiếu đất so với thực tế; Không có chứng cứ về việc ông Thiện khai hoang, chưa làm rõ về nguồn gốc đất cấp cho ông Thiện, không thu thập chứng cứ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiện; Không có chứng cứ lô đất số 31 là của ông Thiện, lô đất số 31 là thửa 116, 117; Bản vẽ ban đầu không thể hiện con suối.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Bà Thế đồng ý, không có ý kiến bổ sung.

Ông Đ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp các đương sự đều thừa nhận là đất được cấp theo chính sách giãn dân, bà Thế nhận lô 28, ông Thiện - bà Hồng nhận lô 31, các lô diện tích không bằng nhau; Bà Thế cho rằng đất đang tranh chấp do bà Thế được cấp, trồng cây, phía ông Thiện - bà Hồng không có ý kiến nhưng bà Thế không có chứng cứ để chứng minh; Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiện - bà Hồng là đúng pháp luật, ông Đ - bà Thương nhận chuyển nhượng hợp pháp; Trên đất hiện nay ông Đ đang trồng sầu riêng, bà Thế có trồng một cây mít nên cần ghi nhận bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn giá trị 01 cây mít theo chứng thư thẩm định với số tiền là 2.395.000 đồng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Thế kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Mỹ T còn trong thời hạn, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 2.000m^2 (đo đạc thực tế 2.876,3m^2) thuộc 1 phần thửa 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc các đương sự đều thừa nhận là đất được cấp theo chính sách giãn dân, được UBND huyện Đạ Huoai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 208699, cấp ngày 05/3/2015 cho ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng phần diện tích đất nói trên là do thực hiện chính sách giãn dân vào năm 2005 và các hộ kinh tế mới thì được cấp cho diện tích đất khoảng 10.000m^2, được cán bộ chỉ ranh và canh tác sử dụng. Nguyên đơn đã được cấp một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 21, diện tích 8.983m2, phần còn lại chưa được xét cấp nhưng đã trồng cây hiện nay bị ông Đ, bà Ka Thương lấn chiếm nên kiện đòi lại.

Còn bị đơn ông Đ, bà Ka Thương cho rằng ông bà cũng thuộc diện đi giãn dân phần diện tích đất ông bà được cấp là phía trên, còn một phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là của ông Thiện, bà Hồng sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 116, 117 và đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông bà, do hiện nay ông bà canh tác cây điều không hiệu quả nên đã cải tạo và trồng cây sầu riêng nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Các bên đương sự thừa nhận về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là theo chính sách giãn dân và cấp cho các hộ dân theo hoạ đồ cấp đất giãn dân phần diện tích đất nguyên đơn bà Thế, ông P được giao là lô số 28, ông Thiện, bà Hồng lô số 31; còn ông Đ, bà Thương được giao lô phía trên diện tích các lô này không bằng nhau và có ranh mốc cụ thể rõ ràng. Đối với diện tích đất bà Thế, ông P được giao tại lô số 28, hiện nay ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa là 21 và hiện đang canh tác sinh sống trên phần diện tích đất này.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp có một phần thuộc lô số 31 nay là thửa 117, 116 đã được cấp gấy chứng nhận cho ông Thiện, bà Hồng. Việc nguyên đơn cho rằng tại thời điểm giao đất giãn dân cán bộ có chỉ ranh cho bà trong đó có phần diện tích đất tranh chấp nên bà đã khai phá trồng cây, phía ông Thiện, bà Hồng không có ý kiến gì nên đây là đất của bà là không có căn cứ chấp nhận.

Bên cạnh đó, họa đồ do các bên cung cấp, tại thời điểm giãn dân thấy rằng: Về mặt hình thể và ranh giới thì lô đất bà Thế, ông P được giao và lô đất của ông Thiện, bà Hồng được cách nhau bởi 01 con suối làm ranh giới của các lô đất khi thực hiện chính sách giãn dân bút lục số 11, số 12 do nguyên đơn cung cấp được các bên thừa nhận. Việc nguyên đơn có canh tác trồng cây mì trên

phần diện tích đất tranh chấp này là có, tuy nhiên đây là phần đất thuộc lô số 31 cấp cho ông Thiện, bà Hồng, còn lô đất bà Thế, ông P được cấp lô số 28 có ranh giới rõ ràng và quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ, trong đó có phần diện tích đất được xét cấp cho bà Thế, ông P thì ông bà cũng không có ý kiến gì đối với phần diện tích được xét cấp. Nguyên đơn chỉ có tranh chấp khi năm 2019 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phát hiện diện tích đất xét cấp là thiếu so với thời điểm đi giãn dân khoảng 10.000m^2 nên mới phát sinh tranh chấp

[2.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2023 và tại biên bản hòa giải ngày 07/12/2020 thể hiện: diện tích đất tranh chấp hiện nay bị đơn đã trồng lại sầu riêng từ năm 2020 và trên phần diện tích đất tranh chấp chỉ còn 01 cây mít, nguyên đơn cho rằng mình trồng, còn bị đơn cũng xác định là trên phần đất tranh chấp có 01 cây mít. Như vậy, căn cứ này cũng không thể xác định phần diện tích đất trên là của nguyên đơn và nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chặt các cây trồng có trên đất đang tranh chấp nên yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại nhưng cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh tài sản bị xâm phạm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn giá trị 01 cây mít theo chứng thư thẩm định với số tiền là 2.395.000đồng. Xét đây là sự tự nguyện của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Như vậy, có cơ sở khẳng định phần diện tích đất nguyên đơn khởi kiện có nguồn gốc của ông Thiện, bà Hồng được cấp cùng thời điểm với bà Thế và ông P, khi thực hiện chính sách đi kinh tế mới giãn dân và tại thời điểm cấp đất thì ranh giới các lô 28 và 31 đã được xác định cách nhau là dòng suối hiện hữu nên việc khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần diện tích đất này là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 23/2/2020 của Công ty TNHH An Thịnh thì: diện tích tại vị trí số 01 do bị đơn ông Đ, bà Ka Thương đang sử dụng có diện tích 2.876m^2 thuộc một phần thửa 20 (trước là thửa 117) và phần vị trí số 02 diện tích 203.3m^2 do nguyên đơn bà Thế chỉ ranh. Do đây là phần diện tích nguyên đơn tự chỉ ranh tại vị trí số 02 diện tích 203.3m^2, còn bị đơn chỉ xác định ranh giới do mình sử dụng là diện tích 2.876m^2 thuộc một phần thửa 20 (trước là thửa 117) tại vị trí số 01. Như vậy, trong trường hợp có sự tranh chấp về ranh giới giữa các thửa tại vị trí số 02 diện tích 203.3m^2 do nguyên đơn bà Thế chỉ ranh thì các bên đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[2.5] Hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiện, bà Hồng và ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU208699, cấp ngày 05/3/2015 cho ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.074 m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 3.674m² đất trồng cây lâu năm tại xã Phước Lộc, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng:

Về nguồn gốc sử dụng đất: ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H khai hoang giãn dân vào năm 2005 và sử dụng đất ổn định từ đó đến thời điểm được cấp giấy. Đơn Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc được UBND xã Phước Lộc xác nhận ngày 30/01/2015; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đạ Huoai xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/02/2015.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc được UBND xã Phước Lộc thiết lập, niêm yết công khai đảm bảo đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Ngày 25/02/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đạ Huoai đã có Tờ trình số 63/TTr-TN&MT về việc đề nghị công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc. Đến ngày 05/3/2015, UBND huyện Đạ Huoai có Quyết định số 195/QĐ- UBND về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, xã Phước Lộc, diện tích 4.074m², trong đó có 400m² đất ở tại nông thôn và 3.67m² đất trồng cây lâu năm. Việc UBND huyện Đạ Huoai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Quang T và bà Đỗ Thị H tại GCNQSDĐ số BU 208699, cấp ngày 05/3/2015 là đảm bảo cấp đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 là có căn cứ.

[2.6] Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận, nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tín dụng và một phần hợp đồng thế chấp là không có căn cứ để xem xét.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía Bà Nguyễn Thị Mỹ T cũng không xuất trình thêm được chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Mỹ T.

[3]. Ý kiến của bị đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ T phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289 ; Điều 308 ; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Mỹ T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Mỹ T về việc kiện: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Ka Thương.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn Đ:

Buộc ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Mỹ T giá trị 01 cây mít là 2.395.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ T phải nộp 300.000 đồng; Được khấu trừ 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008988 ngày 15/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; Bà Nguyễn Thị Mỹ T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt