

Bản án số: 87 /2020/DS-PT
Ngày 19 tháng 5 năm 2020
“V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, 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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 53/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do có kháng cáo của người khởi kiện đối với bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS - ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 532/2020/QĐXX-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Hà Thị Lan D, sinh năm 1990. (*theo văn bản ủy quyền chứng thực số 2736 quyền số 02-SCT/CK, ĐC ngày 29/3/2019*). (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị Bích H, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ1 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Ng, thị trấn Đ2, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông

3.2 Ngân hàng TMCP V Việt Nam - chi nhánh Đắk Nông (V);

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Hoàng Thị H – Chức vụ: Phó giám đốc (có mặt)

Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1987 - Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ (có mặt)
(theo văn bản ủy quyền số 037/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/01/2020)

Cùng địa chỉ: số 78 Trương Định, phường Nghĩa Thành, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

3.3 Ông Hà Văn Th, sinh năm 1948 (vắng mặt)

3.4 Bà Trần Thị Th, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

3.5 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L: Chị Hà Thị Lan D, sinh năm 1990. (theo văn bản ủy quyền chứng thực số 99 quyền số 01/2020-SCT/CK, ĐC ngày 18/5/2020). (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

3.6 Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22-3-2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hà Văn T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Hà Thị Lan D trình bày:

Năm 1995 ông Hà Văn Th và bà Trần Thị Th (bố mẹ ông Hà Văn T) tặng cho ông T diện tích đất rẫy tại thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông; khi cho không làm giấy tờ gì, chỉ nói miệng, đến năm 2001 mới viết giấy tờ tay. Nguồn gốc đất là của ông Th nhận giao khoán của Hợp tác xã Đ từ năm 1977. Sau khi được tặng cho thì gia đình ông sử dụng đất ổn định đến nay, tạo lập các tài sản gồm: trồng cây lâu năm, đào 02 cái ao, dựng 02 căn nhà gỗ. Năm 1999 diện tích đất được đo đạc, giải thửa trong đó có một phần thuộc thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3222m². Trước khi cho ông T diện tích đất này thì ông Th, bà Th có ý định cho bà Hà Thị Bích H là con gái ông Th, bà Th, em gái ông T. Tuy

nhiên, do bà H không có nhu cầu sử dụng đất rẫy nên ông Th đã đổi lại cho bà H 05m đất mặt đường thuộc thôn B, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông, trên đất có 01 căn nhà gỗ, bà H cũng sử dụng nhà ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, cuối năm 2017, ông tiến hành kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) ông phát hiện thửa đất số 458 nêu trên đã được ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số O 301067, ngày 09-12-1999, đứng tên Hà Thị Bích H, ông đã khiếu nại nhưng không được giải quyết. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3222m² là của gia đình ông, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ số O 301067 do UBND huyện Đ1 cấp ngày 09-12-1999 mang tên Hà Thị Bích H.

Bị đơn bà Hà Thị Bích H trình bày: Diện tích đất tranh chấp là của ông Hà Văn Th cho từ năm 1999 (có lúc khai 1994 - BL 23, biên bản lấy lời khai thì khai cho đất năm 1998 - BL 44), khi cho có ký giấy cho đất, bà đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi được cho đất, do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã cho ông Hà Văn T mượn sử dụng, sau đó bà có yêu cầu ông Hà Văn T trả đất nhiều lần nhưng ông Tuấn không trả, quá trình ông T tạo lập tài sản bà có ngăn cản nhưng ông T không nghe. Đối với nội dung giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-11 -2001 giữa ông Huỳnh Thanh T1 và ông Hà Văn T không đúng vì diện tích đất là do ông Th cho một mình bà (biên bản lấy lời khai bà H xác định là cho 02 vợ chồng bà) nên ông Huỳnh Thanh T1 không có quyền sang nhượng cho ai. Do vậy, bà Hà Thị Bích H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T.

Đối với diện tích đất tại thôn B, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông bà H cho rằng ông Hà Văn Th chuyển nhượng cho chị H chứ không phải tặng cho, khi chuyển nhượng cũng không có giấy tờ gì; diện tích đất này bà H đang sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của ông Hà Văn Th và bà Trần Thị Th: Nguồn gốc của diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Hà Thị Bích H với ông Hà Văn T là do ông Hà Văn Th và Trần Thị Th nhận giao khoán của Hợp tác xã Đ từ năm 1977, sau khi nhận đất thì ông bà sử dụng để làm ruộng. Khoảng năm 1994-1995 ông Th, bà Th có ý định cho bà Hà Thị Bích H phần diện tích đất này nhưng do bà H không có nhu cầu sử dụng đất ruộng và xin được cho đất mặt đường nên ông bà đã lấy lại diện tích đất này để cho lại ông Hà Văn T đồng thời cho bà Hà Thị Bích H 05m đất mặt đường tại thôn B như ông T trình bày.

Bà Nguyễn Thị L vợ ông Hà Văn T thống nhất như lời khai của ông Hà Văn T, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T.

Ý kiến của UBND huyện Đ1: Việc UBND huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số O 301067 ngày 09-12-1999 mang tên Hà Thị Bích H theo đơn yêu cầu của bà H là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng

nhận QSDĐ của bà H đã được chuyển lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông. Do đó, đề nghị Tòa án tiến hành thu thập hồ sơ và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ngân hàng TMCP V Việt Nam chi nhánh tỉnh Đắk Nông trình bày: Hiện nay bà Hà Thị Bích H và ông Huỳnh Thanh T1 đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ số O 301067 ngày 09-12-1999 mang tên Hà Thị Bích H cùng với 01 giấy chứng nhận QSDĐ khác để đảm bảo cho khoản nợ do bà H và ông T vay của ngân hàng. Tuy nhiên, diện tích đất bà H và ông T đang thế chấp nay đã phát sinh tranh chấp với ông Hà Văn T. Do đó, đề nghị bà H, ông T hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng trước khi Tòa án giải quyết vụ án. Trong vụ án này, ngân hàng không có yêu cầu độc lập và cho rằng nếu việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng thì ngân hàng sẽ thực hiện việc khởi kiện đối với bà H, ông T bằng vụ án khác. Do vậy, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của những người làm chứng: Ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Hải N, ông Nguyễn Văn H, ông Đinh Quang Đ đều xác định từ năm 1995 đến nay họ chỉ thấy gia đình ông Hà Văn T quản lý, sử dụng thửa đất trang chấp, còn nguồn gốc đất thì họ không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS - ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T:

Công nhận thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.222m², tọa lạc tại: Thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông là thuộc về phía ông Hà Văn T được ông Hà Văn Th, bà Trần Thị Th tặng cho; diện tích đất này Ủy ban nhân dân huyện Đ1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09-12-1999 thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.222m² mang tên bà Hà Thị Bích H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09-12-1999 thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.222m² của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho bà Hà Thị Bích H.

Kiến nghị UBND huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.222m² cho gia đình ông Hà Văn T khi gia đình ông Hà Văn T có yêu cầu.

Án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/11/2019 bà Hà Thị Bích H kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về chấp hành pháp luật, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay ông Hà Văn Th là cha mẹ của bị đơn xác nhận ông Th bà Th chỉ cho bà H diện tích đất 5m x 40m trên mặt đường lộ, còn diện tích 3.222m² ông lấy lại cho ông T. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H cũng không thể hiện ông Th bà Th tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H. Ông T có quá trình quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay, việc bà H trình bày bà cho ông T mượn sử dụng nhưng không có căn cứ chứng minh. Đối với trình bày của bà H trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà thể chấp cho Ngân hàng, Ngân hàng được Tòa sơ thẩm đưa tham gia tố tụng với tư cách người liên quan nhưng Ngân hàng trình bày không có yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật bởi vì:

[1] Xét về nguồn gốc đất: Theo các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy diện tích đất đang tranh chấp 3.222m² mà bà Hà Thị Bích H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Hà Văn Th và bà Trần Thị Th (*cha mẹ bà H*). Bản thân ông Th, bà Th thừa nhận trước năm 1994 ông bà có hứa cho chị H diện tích đất này sau khi chị H có gia đình, nhưng chị H không nhận mà yêu cầu được nhận diện tích đất trên đường lộ để thuận tiện việc buôn bán, nên ông đã cho chị H diện tích đất trên mặt đường lộ 5m dài 40m và diện tích đất này ông bà cho anh T (*con trai*) và anh T canh tác từ trước cho đến nay.

Về phần chị H không thừa nhận lời khai của cha mẹ mình (*ông Th, bà Th*) chị H khẳng định diện tích 3.222m² là cha mẹ cho chị (*cho bằng lời nói*) còn diện tích đất trên đường lộ ngang 5m dài 40m là chị mua của cha mẹ.

[2] Đánh giá về lời khai của các bên đương sự:

- Theo xác nhận của cơ quan chức năng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp (3.222m²) cũng như diện tích đất ông Th, bà Th đang ở và đất cho các con là của Hợp tác xã Đ giao cho ông bà từ năm 1977. Ông Th cho đất các con cũng chỉ nói bằng lời không làm giấy tờ. Việc ông khai rằng ông cho bà H 3.222m² đất ruộng, bà H không nhận nên ông đổi sang cho bà H 5m ngang x 40m sâu trên đường lộ và đất ruộng này ông cho ông T (*con trai*) quản lý canh tác, ông Th không chỉ cho bà H 5m mặt đường mà còn cho bà Hà Thị Thanh L (*chị em với bà H*) cũng 5m mặt đường làm nhà ở. Lời khai của ông Th, bà Th phù hợp

với sự xác nhận của chính quyền địa phương là ông Hà Văn T là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất nông nghiệp từ năm 1997 đến nay.

- Bản thân bà H cho rằng diện tích đất mặt đường ngang 5m x 40m là bà mua của cha mẹ (*ông Th bà Th*) nhưng bà không chứng minh diện tích đất trên là bà sang nhượng chứ không phải cha mẹ cho. Bà H cũng không chứng minh được có cho ông T mượn diện tích đất trên để canh tác. Qua đây cho thấy việc Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là cấp không đúng đối tượng, cấp cho một người không trực tiếp quản lý sử dụng.

Quá trình kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H kê khai không đúng về nguồn gốc đất, nếu kê khai là do cha mẹ cho thì không có giấy tờ cho nên bà kê khai nguồn gốc đất là do hợp tác xã giao năm 1978. Bà H sinh năm 1972 thì năm 1978 bà H mới 7 tuổi, không có việc Hợp tác xã giao đất cho một người còn ở tuổi vị thành niên. Cơ quan chức năng thiếu kiểm tra nội dung này nên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H

[3] Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần V Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông: Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng: Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và cho rằng nếu thấy vụ án giải quyết ảnh hưởng đến Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ kiện bà H, ông T bằng vụ kiện khác. Sau khi xét xử sơ thẩm đại diện Ngân hàng không có kháng cáo.

Tại Công văn số 212 ngày 24/3/2020 trả lời cho Tòa án nhân dân cấp cao Ngân hàng cho biết Ngân hàng cho bà H, ông T vay số tiền 1.500.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng, tổng ghi nợ quá hạn đến ngày 23/3/2020 số tiền là 1.712.791.000 đồng. Bà H, ông T thế chấp cho Ngân hàng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền trên trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Tòa sơ thẩm đã hủy - Công văn trả lời cho Tòa án cấp cao Ngân hàng cũng không đặt vấn đề việc Tòa sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ngân hàng đang giữ, cho thấy việc Tòa hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H (*đang thế chấp ở Ngân hàng*) không ảnh hưởng đến khoản nợ mà bà H đã vay Ngân hàng. Mặt khác do Ngân hàng không yêu cầu độc lập nên sơ thẩm không đặt ra giải quyết là đúng.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Bích H. Giữ y án sơ thẩm số 24/2019/DS - ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 147; khoản 1 Điều 157;

Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 của Luật đất đai năm 1993; Điều 155 của Bộ luật Dân sự; Điều 30; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 26; 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T đối với các yêu cầu sau:

1.1. Công nhận diện tích 3.222m², thửa số 458 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông là của ông Hà Văn T (*diện tích này Ủy ban nhân dân huyện Đ1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09/12/1999 thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.222m² mang tên bà Hà Thị Bích H*).

1.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09/12/1999 thửa đất số 458, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.222m² của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho bà Hà Thị Bích H.

- Ông Hà Văn T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

2. Về án phí: Bà Hà Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí (*theo biên lai thu số 0000877 ngày 16/12/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông*) thành án phí phúc thẩm, bà H đã nộp xong.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn