

Bản án số: 411/2024/DS-PT
Ngày: 12 - 6 - 2024
V/v: “Tranh chấp 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 330/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1423A/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Bà Dương Thúy L, sinh năm 1968 (có mặt);

2/Ông Mai V, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1983 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Q – Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

- Bị đơn:

1/Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1957 (có mặt);

2/Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Bà Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông H.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hồ Kim H1 – Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

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

1/Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1986 (vắng mặt);

2/Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3/Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông A, ông T1, ông T2: Bà Huỳnh Thị Đ (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

4/Bà Nguyễn Thị Thủy T3, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

5/Ông Mai Chí V, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Mai Văn H2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

6/Bà Mai Nhựt L1, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Mù U, xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

7/Uỷ ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt);

8/Ông Dương Thanh N, sinh năm 1978 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

9/Uỷ ban nhân dân xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt)

10/Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3

Địa chỉ: T T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Hoàng H3, sinh năm 1977 – Chức vụ: giám đốc Phòng G – Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Dương Thúy L, ông Mai Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Dương Thúy L và ông Mai Văn H2 là nguyên đơn trình bày như sau:

Vào năm 1996, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Dương Hiếu Đ1 diện tích đất chung là 13.200m² với giá trị 20 chỉ vàng 24K, trong tổng diện tích đất này có thửa đất 20A (được quy đổi từ thửa 3549) với diện tích 795m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, vợ chồng ông bà sử dụng diện tích này từ trước đến nay để trồng Dừa và cây tạp khác, vợ chồng ông bà sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Đến năm 2014 khi bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng đất từ hộ ông Nguyễn Văn C (em ông H) thửa đất số 19 giáp với thửa 20 thì bà Đ và ông H cho rằng diện tích đất thửa 20A này thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Đ và có khởi kiện ông bà đến Ủy ban nhân dân xã D để yêu cầu giải quyết, qua giải quyết thì Ủy ban xã xác định đất này của gia đình ông bà nên bà Đ và ông H không khởi kiện nữa và cố tình chiếm dụng phần đất trên.

Nay bà Dương Thúy L và ông Mai Văn H2 làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H giao trả diện tích 477,3m², thuộc thửa đất số 20A, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất: Thửa đất số 19, Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Đ.

Qua khảo sát, đo đạc hiện trạng đất tranh chấp có tổng diện tích 547,2m² (tăng 69,9m²), vào ngày 31/8/2022 bà L và ông H2 khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H phải trả lại diện tích đất 547,2m².

Bị đơn bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H trình bày như sau:

Về nguồn gốc thửa đất số 19 có diện tích 4.225m² và thửa 20 có diện tích 4.517m², cùng tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh là của bà Nguyễn Thị K (mẹ ông Nguyễn Văn H) nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn N1 (bảy Niệm) từ năm 1981. Năm 1983 bà K đăng ký kê khai thửa 88 diện tích là 4.350m². Năm 1999 được cấp quyền sử dụng diện tích 4.225m². Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị K được cấp thể hiện mặt trước của thửa đất số 19 về hướng bắc là giáp mí lộ đất chứ không thể hiện giáp thửa đất của bà L mà con lộ đất này được hình thành trước năm 1983 có thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1983. Năm 2007 bà K làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Văn C (em ruột ông Nguyễn Văn H) sử dụng làm ruộng muối. Năm 2014 vợ chồng ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa 19 diện tích 4.225m² cho vợ chồng ông bà sử dụng làm muối và vợ chồng bà đã được chỉnh trang tư quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2014 gia đình ông bà tiếp tục sử dụng chòi muối cho đến nay không có ai tranh chấp. Như vậy thửa đất số 19 gia đình ông bà sử dụng ổn định từ năm 1981 đến nay hơn 40 năm và chòi muối này cũng đã sử dụng trên 40 năm không có ai tranh chấp. Đối với thửa đất số 20 có diện tích 4.517m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của bà U kê khai đăng ký năm 1983 với diện tích 4.547m² thửa 87, sau đó bà Trần Thị U1 chuyển nhượng cho ông D và ông D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông bà vào ngày 10/6/2004 và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất bà được cấp có vị trí tứ cận mặt trước thửa đất về hướng bắc đang tranh chấp là tiếp giáp với lộ đất chứ không tiếp giáp thửa 20A của bà L2.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20A, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 208690 ngày 23/8/2004 cho bà Dương Thúy L đứng tên chủ sở hữu để công nhận cho cho bà Huỳnh Thị Đ và Nguyễn Văn H được đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại văn bản số 1070/UBND-NC ngày 27/5/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã D trình bày:

Thửa đất số 20A, tờ bản đồ số 05, diện tích 795m² cấp cho bà Dương Thúy L chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục, không đúng vị trí thể hiện trên bản đồ.

Việc đo vẽ thành lập bản đồ năm 1998 không đảm bảo chính xác về tư liệu địa chính dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấp giữa thửa đất 20A với một phần thửa đất số 19, 20, 21.

Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã D tại văn bản số 82/UBND ngày 29/9/2022:

Diện tích 547,2m² đang tranh chấp giữa bà Dương Thúy L và bà Huỳnh Thị Đ có phần diện tích 283,3m² thuộc đường đất theo tài liệu đo đạc năm 1998, đây là phần đường đất để làm đường đi chung theo tuyến đường C - L trước đây. Sau khi Ủy ban nhân dân xã thực hiện chủ trương vận động người dân hiến đất Nhà nước đầu tư nguồn vốn để làm đường giao thông nông thôn thì có chính tuyến cho ngay thẳng tuyến đường nên phần diện tích 283,3 m² là đất công cộng do Ủy ban nhân dân xã Q. Diện tích đất này Ủy ban nhân dân chưa có kế hoạch sử dụng nên thuộc quỹ đất công của Nhà nước, không đồng ý giao cho cá nhân khác sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 ông Dương Hoàng H3 trình bày:

Ngày 12/8/2022 ông Mai Văn H2 và bà Dương Thị Thúy L3 có ký Hợp đồng tín dụng 01/2022/11265323/HĐTD, vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); thời hạn vay 11 tháng, từ ngày 12/8/2022 đến 12/7/2023. Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ nuôi tôm. Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên ông Mai Văn H2 và bà Dương Thúy L3 đã dùng tài sản cá nhân do cá nhân ông Mai Văn H2 và bà Dương Thúy L3 và hộ ông Mai Văn H2 đứng tên thế chấp tại B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2019/11265323/HĐBĐ ngày 28/01/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2018/11265323/HĐBĐ ngày 12/7/2018.

Nhận thấy việc khởi kiện của ông Mai Văn H2 và bà Dương Thủy L4 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất có ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 yêu cầu như sau:

- Buộc ông Mai Văn H2 và ông Dương Thúy L3 trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 1.630.137

đồng (tính đến hết ngày 21/02/2023) và nợ lãi phát sinh kể từ ngày 22/02/2023 cho đến khi bà Dương Thúy L3 và ông Mai Văn H2 trả tất toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/11265323/TD, ngày 12/8/2022. Trường hợp ông Mai Văn H2 và bà Dương Thúy L3 không thực hiện đúng hoặc đầy đủ việc trả nợ cho Ngân hàng theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng có quyền cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý toàn bộ thế chấp để thu hồi nợ vay đối với khách hàng theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

Đồng thời, yêu cầu bác yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 20A, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thúy L3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 20A (nay là thửa 3549) diện tích 795m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Dương Thủy L4 Loan.

2. Bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 119,3m² thuộc thửa số 19 và 144,7 m² thuộc thửa đất số 20, cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

(Vị trí xem sơ đồ kèm theo bản án)

3. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 20A (nay là thửa 3549) diện tích 795m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh giữa hộ bà Dương Thúy L3 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 – Chi nhánh T6 – Phòng G.

4. Buộc ông Mai Văn H2 và bà Dương Thúy L3 trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 Chi nhánh T6 - Phòng G số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tiền lãi 1.630.137 đồng (Một triệu sáu trăm ba mươi nghìn một trăm ba mươi bảy đồng).

Trường hợp bà L3 và ông H không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp thửa đất số 813, tờ bản đồ số 05, diện tích 10.093m² lại đất R.Tn.S và thửa đất 3350, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.064m² loại đất ở và CLN gắn liền với căn nhà cấp 4 diện tích 173,66m² tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh theo hợp đồng thế chấp số 02/2018/11265323/HĐBĐ và số 03/2019/11265323/HĐBĐ.

Ngoài ra Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 được tính lãi phát sinh từ ngày 22/2/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ theo ký Hợp đồng tín dụng số 01/2022/11265323/HĐTD ngày 12/8/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/3/2023 nguyên đơn bà Dương Thúy L3 và ông Mai Văn H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Dương Thúy L3, và ông Mai Văn H2 (do bà Dương Thúy L3 là đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn bà Huỳnh Thị Đ, ông Nguyễn Văn H (do bà Huỳnh Thị Đ là đại diện) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Đ là người làm đơn khởi kiện, nhưng sau đó rút đơn khởi kiện, nên bà L3 trở thành nguyên đơn. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L3 là không có căn cứ, vì theo bút lục số 281 có 02 lần đo theo 02 tờ bản đồ thể hiện tại bút lục số 70-71, bút lục số 16. Toàn bộ việc đo đất của Ủy ban nhân dân xã D, Ủy ban nhân dân huyện D, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ giao nhau giữa tờ bản đồ số 5 và tờ bản đồ số 8, so với bản đồ vẽ mới nhất thì phân đất 02 bên không có chồng lấn. Căn cứ vào tài liệu đo vẽ do phía nguyên đơn thu thập các bên không có chồng lấn đáng kể. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi:

Trong quá trình các bên tranh chấp với nhau lần đầu tiên thì bà L3 tranh chấp diện tích 473m², lần thứ 2 là tranh chấp diện tích 477m², lần thứ 3 là tranh chấp diện tích 547m². Bà L3 cho rằng nguồn gốc đất do ông nội, để lại cho cha bà L3, sau đó bà L3 nhận chuyển lại từ cha bà là ông Đ1. Vậy, bà L3 không chứng minh căn cứ xác lập quyền sử dụng đất vì không có giấy tờ nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, không chứng minh được ông nội bà L3 có đăng ký kê khai thửa 20A, trong hồ sơ đăng ký ông Đ1 cũng không kê khai thửa 20A. Hồ sơ đăng ký kê khai của bà L3 trong đơn xin đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thửa 20A bà L3 kê khai đất do ông bà cho, không phải nhận chuyển nhượng từ ông Đ1. Bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 20, sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L3 là 21 ngày, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Đ đối với 02 thửa đất này đều có phía trước giáp lộ đất. Về quá trình sử dụng đất là do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh lời khai của người làm chứng thì bị đơn đã quản lý sử dụng trên 40 năm.

Căn cứ văn bản số 1070/UBND-NC ngày 27/5/2021, và văn bản số 3022/UBND-NC ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D để xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho bà L3 là không đúng trình tự thủ tục, không đúng đối tượng vì phần đất bà L3 ở thửa 20A loại đất cây lâu năm, nhưng thửa 19, 20 là loại đất muối, đất bà Đ là tờ bản đồ số 8, đất bà L3 tờ bản đồ số 5 là đất trồng cây lâu năm. Bà L3 không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L3 cung cấp số liệu thể hiện trên sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm nhưng chứng cứ này chưa được Tòa án 02 cấp thẩm định, nên không thể căn cứ vào đây để giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử 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 quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Dương Thúy L3 và ông Mai Văn H2 làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H giao trả diện tích 547,2m², thuộc thửa đất số 20A, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất: Thửa đất số 19, Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Đ.

[2] Ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20A, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 208690 ngày 23/8/2004 cho bà Dương Thúy L3 đứng tên chủ sở hữu để công nhận cho cho bà Huỳnh Thị Đ và H được đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 cho rằng việc khởi kiện của ông Mai Văn H2 và bà Dương Thủy L4 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất có ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, vì ông H2, bà L4 đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 3549, tờ bản đồ số 5, diện tích 795m² tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho Ngân hàng, để đảm bảo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/11265323/HĐTD ngày 12/8/2022. Do đó, Ngân hàng có yêu cầu độc lập: Buộc ông Mai Văn H2 và ông Dương Thúy L3 trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông Mai

Văn H2 và bà Dương Thúy L3 không thực hiện đúng hoặc đầy đủ việc trả nợ cho Ngân hàng theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng có quyền cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý toàn bộ thế chấp để thu hồi nợ vay đối với khách hàng theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Đồng thời, yêu cầu bác yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng đã có văn bản số 1096/CV-BIDV.TV ngày 25/7/2023 với nội dung: Ngày 12/7/2023 ông H2, bà L3 đã tắt toán nợ theo Hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng và Ngân hàng đã bàn giao, trả lại tài sản thế chấp cho đương sự, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

Bà L3 cho rằng thửa đất 20A là một phần của diện tích 13.200m² bà nhận chuyển nhượng của ông Dương Hiếu Đ1 nhưng bà không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng đất giữa bà và ông Dương Hiếu Đ1. Hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T4 20A cũng không có văn bản thể hiện việc chuyển nhượng này. Mặt khác theo tư liệu địa chính đăng ký kê khai năm 1983, 1991 ông Dương Hiếu Đ1 cũng không có đăng ký kê khai. Bà L3 có lời khai cho rằng ông Đ1 cho cha bà là Ông Dương Minh Q1 đăng ký theo tư liệu khai khai như trên nhưng ông Q1 cũng không đăng ký kê khai diện tích đang tranh chấp theo như tư liệu đăng ký kê khai nêu trên.

Theo Văn bản số 1070/UBND-NC ngày 27/5/2021, Văn bản 2587/UBND-NC ngày 12/9/2022 và Văn bản 3022/UBND-NC ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm thì thửa đất số 20A, tờ bản đồ số 05, diện tích 795m² cấp cho bà Dương Thúy L3 chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục, không đúng vị trí thể hiện trên bản đồ.

Qua xác minh những người lớn tuổi xung quanh đất, bà Ngô Thị M là người sử dụng thửa đất 19, 20 từ năm 2008-2013 gia đình bà L3 không có sử dụng trên phần đất này, ông Lê Hoàng T5, bà Võ Thị D1, bà Đỗ Thị L5 là người có thửa đất gần phần đất tranh chấp cũng xác định đất chòi muối là của người có ruộng muối, ông cũng được cấp quyền sử dụng tại thửa đất số 13 giống như đất của ông H, bà Đ. Các người làm chứng mà bà L3 cung cấp như ông Dương Hoàng Đ2, ông Trần Văn R, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn C thì bà Đ cho rằng lời khai không khách quan vì có bà con, và từng công tác chung với vợ chồng bà L3, ông C và bà S có mâu thuẫn với bà Đ trong việc tranh chấp đất đai nên lời khai của người làm chứng này của bà L3 cung cấp không đáng tin cậy.

Trên diện tích đang tranh chấp trước đây ông Dương Thanh N có cất nhà ở nhưng nay ông không còn sử dụng nhà ngang 4,5m dài 8,5m. Ông N là con của ông Dương Văn C1, bà con chú bác ruột với bà L3, ông N khai nền nhà do cha mẹ ông bồi đắp cất nhà ở vào năm 1980 ở được vài năm thì về xã H sinh sống đến năm 2008-2009 ông và hai con ông về ở đến năm 2018 thì không ở nữa. Diện tích đất nhà ông ở cha mẹ bà L3 không có sử dụng cũng không có công khai phá và bà L3 cũng không có sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Bà L3 chỉ mua đất của ông Dương H4 Đề phần diện tích nhà bà L3 đang ở hiện nay đối diện với thửa đất đang tranh chấp.

Trên hiện trạng đất tranh chấp là cây tạp không có giá trị bà L3 nhà ở đối diện nhưng không thể hiện bà có sử dụng phần đất này. Theo tư liệu địa chính thửa 20A chồng ghép lên bản đồ thì phần diện tích thửa 20A còn nằm trong thửa 19 và thửa 20 một phần nữa nhưng bà L3 chỉ xác định diện tích tranh chấp là 547,2m² (đã bao gồm đường đi củ theo tư liệu năm 1998) chứng tỏ rằng bà L3 không biết vị trí kích thửa của thửa 20A của bà ngang dài bao nhiêu mét.

Do các lời khai của người làm chứng khai không thống nhất nhau, Tòa án nhận dân tỉnh Trà Vinh có đề nghị Ủy ban nhân dân xã D cung cấp thêm thông tin quá trình sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã không có đủ tài liệu cung cấp cho Tòa án. Tại cuộc họp ngày 28/9/2022 tại Ủy ban nhân dân thị xã D với sự tham dự của các cơ quan nội chính và các cơ quan tham mưu quản lý đất đai thị xã D và đại diện Ủy ban nhân dân xã D cùng xác định thửa đất số 20A Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà L3 là không đúng vì chồng lấn lên thửa đất số 19, 20. Sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L3 không phải là vị trí đất nơi tranh chấp. Thống nhất đề Tòa án xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 20A cấp cho hộ bà Dương Thúy L3.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Theo nội dung bản án sơ thẩm thì:

- Thửa 19 diện tích 4.350m² và thửa 20 diện tích 4.225m² chỉ được thể hiện trong tư liệu bản đồ năm 1983.

- Thửa số 20A có diện tích 795m² được thể hiện trong 02 tư liệu bản đồ là vào năm 1983 và năm 1998. Theo tư liệu bản đồ năm 1983 thì thửa 20A là nằm trong một phần đất của 03 thửa 88, 87, 86 do 03 người khác đăng ký kê khai (không phải là nguyên đơn) nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh nội dung này. Theo tư liệu bản đồ năm 1998 thì thửa 20A do ông Mai Văn H2 đăng ký kê khai và quy đổi từ thửa 3549.

Bản án sơ thẩm nhận định: *“Bà L3 cho rằng thửa đất 20A là một phần của diện tích 13.200m² bà nhận chuyển nhượng của ông Dương Hiếu Đ1 nhưng bà không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng đất giữa bà và ông Dương Hiếu Đ1. Hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T4 20A cũng không có văn bản thể hiện việc chuyển nhượng này. Mặt khác theo tư liệu địa chính đăng ký kê khai năm 1983, 1991 ông Dương Hiếu Đ1 cũng không có đăng ký kê khai. Bà L3 có lời khai cho rằng ông Đ1 cho cha bà là Ông Dương Minh Q1 đăng ký theo tư liệu khai khai như trên nhưng ông Q1 cũng không đăng ký kê khai diện tích đang tranh chấp theo như tư liệu đăng ký kê khai nêu trên”*. Xét, theo nội dung nhận định này thì Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Dương Hiếu Đ1, vì nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Đ1, và khi nguyên đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì ông Đ1 không có ý kiến.

[5.2] Ngoài ra, nội dung nhận định của Bản án sơ thẩm nêu tại mục [4] là chưa khách quan và chưa đầy đủ, vì đây chỉ là lập luận để chứng minh quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn là không đúng, nhưng không có đánh giá chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp là của bị đơn. Để có đủ căn cứ xác

định phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 19, 20 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn thì phải chứng minh được phần đất này nằm trong diện tích 4.225m² thuộc thửa 19, và nằm trong diện tích 4.517m² thuộc thửa 20.

Quá trình giải quyết vụ án, chứng cứ mà nguyên đơn và bị đơn nêu ra để chứng minh cho yêu cầu là: Nguồn gốc các thửa 20A (đối với nguyên đơn), thửa 19 và 20 (đối với bị đơn); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã D đã cấp cho nguyên đơn, bị đơn đối với các thửa đất trên; Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn đều cung cấp lời trình bày của những người làm chứng, trong đó người làm chứng cho nguyên đơn thì trình bày phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, người làm chứng cho bị đơn thì trình bày phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tuy nhiên, trong những người làm chứng cho nguyên đơn thì có người làm chứng là anh em ruột với bị đơn và xác định phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn, vì nguồn gốc trong diện tích thửa đất 19, 20 mà cha mẹ bị đơn cho bà Đ, ông H thì không có phần diện tích đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ này của nguyên đơn mà chỉ sử dụng lời trình bày của người làm chứng cho bị đơn là không khách quan, không đảm bảo đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Mặt khác, việc sử dụng chứng cứ để giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm cũng không chính xác bởi: Ủy ban nhân dân thị xã D cho rằng trong phần đất đang tranh chấp có diện tích đất công Ủy ban nhân dân thị xã quản lý, nhưng trên cả 02 tờ bản đồ số 5 và số 8 đều không thể hiện diện tích đất công.

[5.3] Xét chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập là sơ đồ khu đất được đính kèm theo Bản án sơ thẩm (bút lục 281):

Theo sơ đồ này thể hiện thì: Thửa đất 19, 20, 20A đều tọa lạc tại ấp M, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, trong đó: Thửa đất số 19 và 20 thuộc tờ bản đồ số 8, còn thửa đất số 20A thuộc tờ bản đồ số 5, tài liệu đo đạc đều là năm 1998. Do sai sót trong quá trình đo đạc bản đồ dẫn đến 02 tờ bản đồ số 5 và số 8 có sự chồng lấn ranh trên các thửa 20A và thửa 19, 20. Căn cứ theo sơ đồ trên thì sẽ có 01 trong 02 tờ bản đồ số 5 hoặc số 8 là đo vẽ sai, hoặc cả 02 tờ bản đồ đều đo vẽ sai.

Căn cứ để chứng minh tờ bản đồ số 5 hay tờ bản đồ số 8 là đo vẽ sai là thửa đất mà các bên đương sự đang quản lý sử dụng có đúng với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Do đó, cần phải đo vẽ xác định diện tích đất thực tế mà các bên đang quản lý sử dụng + diện tích đất đang tranh chấp, sau đó so sánh đối chiếu với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, làm căn cứ xác định tờ bản đồ nào là đo vẽ chồng lấn lên tờ bản đồ còn lại. Tuy nhiên sơ đồ khu đất tại bút lục 281 không phản ánh được diện tích thửa 19, 20 tờ bản đồ số 5 và tờ bản đồ số 8, nên không đủ căn cứ để xác định phần diện tích thửa số 20A là nằm trong diện tích của thửa 19, 20.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân thị xã D có nội dung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục, không đúng vị trí thể hiện trên bản đồ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không chính xác, bởi: Việc đo vẽ dẫn đến chồng lấn vị trí đất trên các tờ bản đồ là lỗi sai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải có nghĩa vụ xác định tờ bản đồ nào là đo vẽ

sai để xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn hay bị đơn. Mặt khác, phần đất thửa 19, 20 của bị đơn là đất muối, trong khi phần đất đang tranh chấp là đất trồng cây lâu năm và đất chuyên dụng khác. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án, dẫn đến việc phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp thêm chứng cứ do nguyên đơn tự thu thập trên cơ sở sơ đồ khu đất kèm theo bản án sơ thẩm thể hiện tờ bản đồ số 5 là bản đồ đo vẽ đúng, bởi theo ranh bản đồ số 5 thì thửa 19 có diện tích 4.228,8m², tương đồng với diện tích thửa 19 được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.22m²; Thửa 20 có diện tích là 4.541,6m², tương đồng với diện tích thửa 20 được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.517m². Theo tài liệu này thì phần diện tích đất của bị đơn đang sử dụng là đúng với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tài liệu này chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, xác nhận nên Hội đồng xét xử không xác định đây là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T xác định diện tích thửa đất số 19, 20 theo ranh tại tờ bản đồ số 5, nhưng đến nay Hội đồng xét xử chưa nhận được văn bản trả lời. Do vậy, thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc thu thập chứng cứ thì Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thúy L3 và ông Mai Văn H2;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thúy L3 và ông Mai Văn H2 không phải chịu; Hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014840, 0014841 cùng ngày 02/3/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- NĐ (2);
- BD (2);
- NLQ (10);
- Lưu (10) 29b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên