TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 200/2023/DS-PT
Ngày: 15-8-2023
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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Lê Tự
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường
Ông Trần Đức Kiên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Đặng Quang L – Văn phòng L3; địa chỉ: C L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

2. Bị đơn: Ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1; cùng địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

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

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh huyện T

- Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1*:* Ông Lê Xuân V – Giám đốc phòng G, là người đại diện theo ủy quyền.

- Ông Hoàng Nguyên V1; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Nguyên V1*:* Ông Võ Ngọc M – Luật sư của Văn phòng L4; địa chỉ: số D đường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Bà Hồ Thị L1; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

- Bà Lê Thị C; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm T2; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Hoàng Cộng H; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

Người kháng cáo: bị đơn ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn T *trình bày:*

Ngày 20/3/2018, ông Lê Văn T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T, tỉnh Quảng Trị đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.660m^2, trong đó có 200 m^2 đất ở và 6.460 m^2 đất vườn,tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng C1. Ông Lê Văn T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng với Ngân hàng nông nghiệp huyện N2; bên chuyển nhượng đã bàn giao toàn bộ giấy tờ, tài sản liên quan đến thửa đất chuyển nhượng nói trên cho ông Lê Văn T.

Do công trình giao thông của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh làm chủ đầu tư đi qua thửa đất, nên Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện T tạm thời chưa thực hiện việc đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông Lê Văn T tiến hành quản lý, sử dụng đất thì ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 (con ông Hoàng S) có hành vi ngăn cản, tranh chấp đất, không cho ông T sử dụng thửa đất này, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Bị đơn cho rằng đất của bị đơn. Ông Hoàng Văn T1 còn dùng máy hút cát từ thửa đất của ông Lê Văn T sang phía đất của gia đình ông T1, đã được chính quyền xã T yêu cầu dừng hành vi trái pháp luật. Ông Lê Văn T đã có đơn đề nghị UBND xã T, giải quyết, hòa giải nhưng không thành vì ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 không đồng ý chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại đất nguyên trạng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông T cho rằng: Tài sản này (đất và nhà xưởng) do ông T mua từ Ngân hàng một cách hợp pháp và ngay tình, không liên quan đến ông S và ông T1. Việc ông S, bà C chuyển nhượng đất cho ông V1, bà L1; và việc ông V1, bà L1 thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay vốn đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, và bản thân ông T khi mua tài sản này cũng không

quan tâm đến những vấn đề phát sinh trước đó. Ngân hàng N2 là một doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, được pháp luật bảo hộ, khi có thông báo bán tài sản để thu hồi nợ xấu từ Ngân hàng thì ông quyết định mua. Lúc mua thì đất chưa có dự án làm đường đi qua, đất chưa có giá trị; nay có dự án làm đường đi qua, đất trở nên có giá trị thì bị đơn tìm cách ngăn cản quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 chấm dứt hành vi ngăn cản trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn và thu dọn toàn bộ cây cối, tài sản khác (nếu có) trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cùng tài sản là nhà xưởng gắn liền với đất, tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12 tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị với diện tích 6.660 m^2 mà ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T.

Bị đơn ông Hoàng S *trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất mà ông Lê Văn T khởi kiện là do mẹ của ông là bà Lê Thị B và của vợ chồng ông canh tác cách đây 20 năm, đất chủ yếu là để trồng sắn và đào ao, nuôi cá...tổng diện tích khoảng 5.500m2. Đến năm 2005, vợ chồng ông cho con trai diện tích đất khoảng 2.700m2 để làm nhà, đào ao, nuôi cá, diện tích còn lại gia đình ông S sản xuất.

Tháng 02/2015, cháu ông là anh Hoàng Nguyên V1 (cháu gọi ông S là chú ruột) có trao đổi với ông, muốn mượn đất để xây nhà xưởng chế biến nước mắm thì vợ chồng ông đồng ý. Đến tháng 5/2016, do ảnh hưởng của môi trường biển FORMOSA nên việc làm ăn của cháu V1 bị thua lỗ, dự án bất thành, nhà cửa không sử dụng nữa, diện tích đất của ông vẫn còn nguyên vẹn, trồng cây, sản xuất.

Ngày 21/3/2018, chính quyền có văn bản thông báo thu hồi đất để phục vụ công trình phúc lợi chung của toàn dân của Ủy ban nhân dân huyện T, có liên quan đến đất của gia đình ông, nhưng không có trong danh sách thu hồi. Ông S đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân huyện T và Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T thì được Phòng Tài nguyên và Môi trưởng huyện T trả lời là: "chỉ có đền cây thôi còn đất của gia đình ông S đã thế chấp tại Ngân hàng";

Gia đình ông S đã làm đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Tại phiên làm việc với các cơ quan chức năng, ông S mới được biết có xảy ra việc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông vào năm 2013 và có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với cháu ông là Hoàng Nguyên V1.

Ông Hoàng S cho rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng S và bà Lê Thị C do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T ký ngày 19/11/2013, liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận này là giả mạo. Lý do là gia đình ông chưa làm hồ sơ xin sử dụng đất thì ai là người làm đơn, ai là người xác nhận hộ liền kề để làm sổ đỏ cho ông, trong lúc đó đất màu năm 2013, ông không biết có chủ trương làm thẻ đỏ. Ông S cho rằng: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với cháu ông là Hoàng Nguyên V1 là không có thật. Phần diện tích đất của gia đình ông Hoàng S hiện đang có tranh chấp là hồ cá đã được các bên có liên

quan chuyển nhượng chồng lấn lên đất của gia đình ông S, với diện tích khoảng 5.500 m2. Tại phiên tòa ông S cho rằng: Giả thiết bản thân ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho cháu V1 thì còn vợ ông và các con ông nữa, họ không ký và không biết việc này thì hợp đồng cũng bị vô hiệu.

Yêu cầu phản tố của ông Hoàng S đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 700934 do UBND huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T với ông Lê Văn T được Văn phòng C1.

Bị đơn ông Hoàng Văn T1 *trình bày:*

Việc ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng đất với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T thì gia đình ông T1 không liên quan. Nguyên đơn ông T cho rằng gia đình ông T1 ngăn cản và không trả lại đất cho ông T là không đúng. Vì ông T nhận chuyển nhượng đất và tài sản từ ngân hàng, nhưng trong đó có một phần diện tích đất được bố mẹ tặng cho ông T1 và ông T1 đã làm nhà, đào ao nuôi cá từ năm 2007 đến nay, thửa đất 6.660m^2 này được cấp chồng lên hồ cá của gia đình ông.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ ông với ông V1, bà L1 thì bố mẹ ông trình bày là không ký vào hợp đồng này, chữ ký không phải do ông S, bà C ký.

Đất mà ông đang sử dụng là do bố mẹ ông cho ông, nhưng chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Vì vậy, ông Hoảng Văn T3 thống nhất với ý kiến của ông Hoàng S (bố đẻ của ông T3), yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 700934 do UBND huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T với ông Lê Văn T được Văn phòng C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T *trình bày:*

Về việc cấp Giấy CNQSDĐ số BR 700934 ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1:

Ngày 25/9/2013, ông S và bà C được UBND huyện T lập hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 6.660m^2 để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm khác. Thời điểm sử dụng đất tự kê khai năm 1982, nguồn gốc sử dụng đất tự kê khai là tự khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1982.

Ngày 26/9/2013, khu dân cư thôn H, xã T họp để xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng diện tích 6.660m^2 tại thửa số 209, tờ bản đồ số 12 tại xã T của ông Hoàng S và bà Lê Thị C.

Trên cơ sở lấy ý kiến của khu dân cư và kiểm tra hồ sơ, ngày 11/10/2013, UBND xã T đã xác nhận vào Đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Hoàng S và bà Lê Thị C.

Sau kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đã được UBND xã T niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã T.

Ngày 14/11/2013, Phòng TNMT huyện T có tờ trình số 604 về việc đề nghị UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Hoàng S và bà Lê Thị C.

Ngày 19/11/2013, UBND huyện T đã cấp Giấy CNQSDĐ số BI 824627 cho ông Hoàng S và bà Lê Thị C với diện tích 6.660m^2 tại thửa 209 tờ bản đồ số 12 của xã T.

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hoàng S, bà Lê Thị C, ngày 12/5/2014 UBND huyện T ban hành Quyết định số 519/QĐ-UBND về việc cho phép ông S, bà C được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn với diện tích 200m^2 tại thửa 209, tờ bản đồ số 02, tại xã T.

Ngày 22/5/2014 tại trụ sở UBND xã T, ông S bà C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1. Diện tích chuyển nhượng là 6.660m^2 tại thửa 209, tờ bản đồ số 12. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà C với ông V1, bà L1 đã được Chủ tịch UBND xã T chứng thực theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2014, ông V1 đã nộp hồ sơ chuyển nhượng và hồ sơ đã được chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T để thẩm tra gửi cho Phòng TNMT huyện T làm thủ tục trình UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ.

Ngày 19/6/2014, UBND huyện T đã cấp Giấy CNQSDĐ số BR 700934 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1 với diện tích 6.660m^2 tại thửa 209, tờ bản đồ số 12 để sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 6.460m^2.

Như vậy, trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1 với diện tích 6.660 m^2 tại thửa 209, tờ bản đồ số 12 được thực hiện đúng quy định tại khoản 4, điều 49, khoản 2 Điều 52 (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 5, Điều 4 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009); khoản 1 Điều 106, Điều 127 của Luật đất đai 2003.

Vì vậy, UBND huyện T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bác yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy CNQSDĐ số BR 700934 cấp cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T *trình bày:*

Ngày 20/6/2016, Ngân hàng G chi nhánh huyện T, Quảng Trị - Phòng G đã ký kết hợp đồng tín dụng số 3910-LAV-201604171 với ông Hoàng Nguyên V1. Toàn bộ hợp đồng tín dụng nêu trên được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/07/HĐTC/2015 ngày 07/7/2015, ký giữa G chi nhánh huyện T Quảng Trị - Phòng G và ông Hoàng Nguyên V1 (chủ hộ), bà Hồ Thị L1 (người đồng sở hữu). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số BR 700934 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/6/2014.

Việc G chi nhánh huyện T nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số BR 700934 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 là hoàn toàn đúng pháp luật, tuân thủ quy định nội bộ của G và quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn, ông V1 không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng tín dụng số 3910-LAV-201604171 ngày 20/12/2016, làm phát sinh nợ xấu tại G chi nhánh huyện T, Quảng Trị.

Để thu hồi vốn vay, G chi nhánh huyện T, Quảng Trị căn cứ theo các quy định của pháp luật và Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, đã tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ ngày 05/02/2018; Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm ngày 06/03/2018; thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp ngày 10/03/2018 giữa G chi nhánh huyện T, Quảng Trị và ông Hoàng Nguyên V1.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 20/3/2018 giữa G chi nhánh huyện T, Quảng Trị và ông Lê Văn T là hợp pháp, đúng quy định. Việc G chi nhánh huyện T xác định việc ký kết hợp đồng tín dụng số 3910-LAV-201604171, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/07/HĐTC/2015 giữa G với ông Hoàng Nguyên V1 (chủ hộ) và bà Hồ Thị L1 (người đồng sở hữu) và các thủ tục liên quan đến xử lý tài sản để thu hồi vốn cho nhà nước là hoàn toàn hợp pháp, đúng pháp luật.

Vì vậy, phía ngân hàng phản bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 700934 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1; và phản bác yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện T, tỉnh Quảng Trị và ông Lê Văn T, đã được Văn phòng C1 công chứng.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên V1 *trình bày:*

Bố mẹ ông V1 là ông Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị D cho chú ruột là ông Hoàng S một thửa đất mà hiện nay chú đang canh tác, sau năm 2011 bố ông Vũ m, nên chú Hoàng S có đặt vấn đề với ông V1 chuyển nhượng cho ông Vũ m1 đất để chăn nuôi trồng trọt.

Năm 2014, khuyến nông tỉnh Quảng Trị có chương trình hỗ trợ chế biến nước mắm và sản xuất cá khô nên ông V1 đặt vấn đề với chú Sau và bà Lê Thị C, được sự đồng ý chấp nhận của chú thím, chuyển nhượng lại cho ông Vũ t đất số 209 tờ bản đồ số 12 với diện tích 6.660m^2 mục đích sử dụng trồng cây số BI 824627 cấp ngày 22/11/2013.

Ngày 22/5/2014, ông V1, bà L1 cùng chú Hoàng S, bà Lê Thị C đến UBND xã T và gặp cán bộ địa chính xã cùng tiến hành kiểm tra lại thửa đất và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 209 tờ bản đồ số 12 diện tích 6.660m^2 theo Giấy CNQSDĐ số BI 824627 và chứng thực của Chủ tịch UBND xã T.

Ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1 thừa nhận có vay vốn ngân hàng. Trong quá trình làm ăn, do việc kinh doanh không thuận lợi nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên ngân hàng vẫn không khoanh lại nợ cho ông V1. Đồng thời, việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận ngày 10/3/2018 không có sự thỏa thuận của bà Hồ Thị L1, không có sự ủy quyền của bà L1.

Vì vậy, ông V1 đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông S và ông T1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T với ông Lê Văn T là vô hiệu.

Nguồn gốc, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà C và ông V1, bà L1 đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12 được thực hiện theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ông V1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng S về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 700934 do UBND huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện T *trình bày:*

Ông Hoàng S và bà Lê Thị C đã được UBND xã T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1 theo Hợp đồng số 31/2014.

Công chức tư pháp xã là cơ quan chuyên môn đã trực tiếp kiểm tra hồ sơ chứng thực hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, có mặt cả các bên. Ông S, bà C đã trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng trên tại Bộ phận chuyên môn Công chức tư pháp xã, sau đó trình Chủ tịch UBND xã T ký chứng thực và công chức tư pháp đã ghi vào sổ chứng thực hợp đồng giao dịch ngày 22/5/2014.

Sau khi hồ sơ chứng thực xong thì đã được lưu trữ, nên việc để nhớ cụ thể từng giao dịch của công dân thì không thể nhớ rõ. UBND xã T đã tiến hành thu thập mẫu chữ ký của ông Hoàng S và bà Lê Thị C tại Cơ quan UBND xã, tuy

nhiên đến thời điểm hiện nay không tìm được mẫu chữ ký của ông S, bà C tại thời điểm năm 2014, 2015... để cung cấp cho Tòa án. Việc này ông S phải tự thu thập chữ ký của mình để cung cấp cho Tòa án.

Ngày 10/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn T. *Kết quả như sau:*

Diện tích đất ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ ngân hàng và có tranh chấp với ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1 được xác định có vị trí:

+ Phía Đông Nam từ mép đường khu kinh tế Đông Nam đến điểm sau cọc hàng rào của ông L2 tiếp giáp đất của bà T4;

+ Phía Tây Nam từ mép tường nhà ông Hoàng Văn T1 kéo dài đến điểm đất của bà T4 (ở giữa hai thửa đất mang tên bà T4 và ông T có 01 đường cụt rộng khoảng 8 mét) tiếp giáp đường kinh tế Đông Nam;

+ Phía Tây Bắc tiếp giáp đất của ông Hoàng Văn T1 và đất của ông H1;

+ Phía Đông Bắc tiếp giáp đất của bà N và đất của ông L2.

Phần tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp là tài sản của ông V1 *đã thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng đã phát mãi, bán cho ông* T*, gồm có:*

+ 01 nhà xưởng chế biến nước mắm có chiều rộng 10 x dài 15m, phía trước nhà xưởng có 01 am thờ;

+ 01 nền bê tông rộng 10 x dài 5m;

+ 04 bể nước mắm, mỗi bể rộng 2m x dài 3m;

+ 01 bể lọc rộng 1m x dài 2m.

Ngoài ra, trên thửa đất đang tranh chấp còn có một số cây tràm và cây dương do gia đình ông Hoàng S trồng (khoảng 120 cây) và có 12 cây keo lưỡi liềm tái sinh là của ông Hoàng Văn T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Căn cứ Điều 298, Điều 303 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 100 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 chấm dứt hành vi ngăn cản trái pháp luật quyền sử dụng đất và trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12 tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị với diện tích 6.660 m^2 (Trong đó diện tích còn lại thực tế theo kết quả đo đạc là

5.281,5 m^2, đã trừ đi phần diện tích 17,5m^2 đất vườn do ông T1 đã xây dựng quán trên đất và diện tích bị Nhà nước thu hồi phục vụ mở đường giao thông là 1.265,9 m^2) mà ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T.

Buộc ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 phải thu dọn toàn bộ tài sản trên đất gồm: Cây tràm và cây dương (khoảng 120 cây) và 12 cây keo lưỡi liềm tái sinh và các tài sản khác (nếu có) để trả lại hiện trạng đất cho ông Lê Văn T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn T cho ông Hoàng Văn T1 17,5 m^2 diện tích (đất vườn) mà ông T1 đã xây dựng quán.

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ thửa đất, có tọa độ, vị trí, diện tích cụ thể được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q *lập ngày 26/9/2022).*

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng S về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 700934 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông Hoàng Nguyên V1 và bà Hồ Thị L1; và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T, tỉnh Quảng Trị với ông Lê Văn T, đã được Văn phòng C1 công chứng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về án phí và thông báo về quyền kháng cáo.

Kháng cáo

- Ngày 02/10/2022, bị đơn ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: ông Hoàng S không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013. Việc chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Nguyên V1 năm 2014 là giả mạo nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V1 là không đúng pháp luật, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V1 và bà L1 năm 2014 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng với ông Lê Văn T.

- Ngày 14/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên V1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng với ông Lê Văn T dựa trên văn bản thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp ngày 10/6/2017 là văn bản không có thật, do đó đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm**

Người bảo vệ quyền lợi cho ông Hoàng Nguyên V1 *trình bày:*

Bà Hồ Thị L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đang ở nước ngoài nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục uỷ thác tư pháp là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng với ông Lê Văn T căn cứ văn bản thoả thuận ngày 10/6/2017, trong khi ông V1 chỉ lập văn bản thoả thuận ngày 10/3/2018. Việc

Ngân hàng không tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp là trái pháp luật. Vì vậy, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Thửa đất là tài sản thế chấp có nguồn gốc được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất ngày 19/11/2013 cho vợ chồng ông S, bà C. Năm 2014, vợ chồng ông S, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông V1, bà L1. UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất cho ông V1, bà L1 là đúng pháp luật. Năm 2016, ông V1, bà L1 ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp vay Ngân hàng 1,4 tỷ đồng. Do ông V1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc xử lý của Ngân hàng được thực hiện theo văn bản thoả thuận ngày 10/3/2018 có nội dung ông V1 tự nguyện giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V1. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục uỷ thác tư pháp đối với bà L1 nên không có cơ sở huỷ bản án sơ thẩm.

Đối với kháng cáo của ông S và ông T1: ông S, bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V1. Việc chuyển nhượng là hợp pháp nên ông S và ông T1 không có quyền cản trở việc sử dụng đất của ông T, nên kháng cáo của ông S và ông T1 không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, có diện tích: 6.660m^2 tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Hoàng S và bà Lê Thị C, được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất ngày 19/11/2013. Năm 2014, vợ chồng ông S, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông Hoàng Nguyên V1, bà Hồ Thị L1, hợp đồng đã được UBND xã T chứng thực vào ngày 22/5/2014. Ngày 19/6/2014, vợ chồng ông V1, bà L1 được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số BR 700934 với diện tích 6.660 m^2, tại thửa số 209, tờ bản đồ số 12.

[2] Ngày 07/7/2015, ông V1, bà L1 lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/07/HĐTC/2015 với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T (Phòng G) thế chấp thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12 và tài sản trên đất là nhà xưởng (sản xuất nước mắm) để đảm bảo cho khoản vay ngày 20/12/2016 với số tiền 1.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3910-LAV-201604171.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, do ông Hoàng Nguyên V1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3910-LAV-201604171 ngày 20/12/2016, làm phát sinh nợ xấu tại G Chi nhánh huyện T, Quảng Trị, nên vào các ngày 10/01/2018, ngày 26/02/2018 Ngân hàng đã có Biên bản xử lý nợ quá hạn đối với khách hàng là ông Hoàng Nguyên V1 và có Thông báo xử lý tài sản để bảo đảm thu hồi nợ vay. Sau đó, Ngân hàng đã tiến hành xử lý tài sản bảo đảm

để thu hồi nợ vào ngày 05/3/2018 và có Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm ngày 06/03/2018.

[4] Ngày 10/3/2018, giữa Ngân hàng và ông Hoàng Nguyên V1 đã có văn bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, theo đó ông V1 tự nguyện giao toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để thu hồi nợ vay của ông V1, giao quyền cho Ngân hàng xác định giá bán khởi điểm tài sản bảo đảm để bán hồi nợ vay của ông V1, uỷ quyền cho Ngân hàng ký các hợp đồng liên quan đến việc xử lý và hợp đồng chuyển nhượng tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm bao gồm: toàn bộ nhà xưởng chế biến nước mắm và quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số BR 700934 ngày 19/06/2014; tài sản thuộc quyền sở hữu của ông V1 và bà L1.

[5] Việc các bên ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay là đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông V1, bà L1 không trả được số nợ vay cho Ngân hàng thì toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất sẽ được xử lý để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định tại Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

[6] Ngày 20/3/2018, Ngân hàng đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa G Chi nhánh huyện T, Quảng Trị với ông Lê Văn T đối với toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 6.660 m^2, tại thửa số 209, tờ bản đồ số 12. Việc Ngân hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn T là dựa trên thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông V1 về xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 không có quyền ngăn cản quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng đúng pháp luật.

[7] Tòa án cấp sơ thẩmchấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê văn T5 buộc ông Hoàng S và ông Hoàng Văn T1 trả lại quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12 tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị đối với diện tích 6.660 m^2 mà ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T là có cơ sở.

[8] Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng S, đề nghị hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 700934 do UBND huyện T cấp ngày 19/6/2014 cho ông V1, bà L1; và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/3/2018 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T và ông Lê Văn T; thấy rằng:

[9] Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, ông V1 khẳng định việc ông S, bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V1 là có thật. Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại UBND xã T ngày 22/5/2014 và sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông V1 tiến hành xây dựng nhà xưởng chế biến nước mắm và hoạt động sản xuất kinh doanh nhiều năm nhưng ông S và bà C không có ý kiến phản đối.

[10] UBND huyện T cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất số BR 700934, ngày 19/6/2014 cho ông V1 và bà L1 với diện tích 6.660m^2 tại thửa 209, tờ bản đồ số

12 là dựa trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông S, bà C và bên nhận chuyển nhượng là ông V1 và bà L1, hợp đồng được chứng thực hợp pháp.

[11] Ông S và bà C cho rằng vợ chồng ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị giám định chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng không cung cấp được mẫu chữ ký tại thời điểm ký kết hợp đồng, nên tại Công văn số 274/PC09 ngày 29/8/2022 của Phòng K Công an tỉnh Q trả lời là không thể giám định được. Do đó, không có căn cứ khẳng định ông S, bà C không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[12] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông S, bà C và bên nhận chuyển nhượng là ông V1 và bà L1 là hợp pháp nên giấy CNQSDĐ cấp cho ông V1 và bà L1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013. Việc xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng được thực hiện theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, trên cơ sở thoả thuận với ông V1 và đúng qui định tại Điều 4 (4.2.3) của Hợp đồng thế chấp về xử lý tài sản cho phép Ngân hàng có quyền bán tài sản bảo đảm; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H2 Sau là có căn cứ.

[13] Ông V1 không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc huỷ giấy CNQSDĐ cấp cho ông và bà L1 nhưng ông V1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập giữa Ngân hàng và ông Lê Văn T là không có cơ sở, bởi lẽ: ông V1 không trả được khoản nợ vay là 1.400.000.000đ và lãi phát sinh nên tự nguyện giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng toàn quyền xử lý để thu hồi nợ vay, Ngân hàng chuyển nhượng tài sản đảm bảo cho ông T trên cơ sở thoả thuận với ông V1, qui định của của Hợp đồng thế chấp và qui định của pháp luật về xử lý nợ xấu.

[14] Tòa án cấp sơ thẩmđã tiến hành các thủ tục uỷ thác tư pháp đối với bà Hồ Thị L1 là đương sự đang ở nước ngoài (bút lục 175-178), do đó người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V1 cho rằng có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[15] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1 và kháng cáo của ông Hoàng Nguyên V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1 và kháng cáo của ông Hoàng Nguyên V1;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng S, ông Hoàng Văn T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số CC/2021/0000167 ngày 18/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Ông Hoàng Nguyên V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số CC/2021/0000165 ngày 14/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự