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 144/2023/DS-PT
Ngày: 19/6/2023
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: ông Nguyễn Tấn Trường
Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường và ông Phạm Ngọc Thái
- Thư ký phiên toà: bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Quách Hòa Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2342/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Tô Ngọc S, sinh năm 1965 và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1965; Địa chỉ: thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Bị đơn: bà Mai Thị T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại đại diện theo ủy quyền: ông Đoàn Thế A; Địa chỉ: huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình.
Người đại đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Duy P1 - Phó Trưởng phòng

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ: thị trấn Đồng Lê, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

UBND xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hà Ngọc Th - Phó Chủ tịch. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Lê Minh Đ1, sinh năm 1987; Địa chỉ: thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Mạnh H1 - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T - Bắc Quảng Bình, ông Trần Mạnh H1 ủy quyền lại cho ông Lê Thanh H2 - Phó Giám đốc Ngân hàng AGRIBANK - Chi nhánh huyện T - Bắc Quảng Bình tham gia tố tụng. Vắng mặt.

Người có kháng cáo: bị đơn bà Mai Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ khai:

Tháng 02 năm 1990, vợ chồng ông bà có mua một thửa đất của ông Trần L1, bà Trần Thị M1 (do ông L1 bà M1 chuyển vào miền Nam để sống với con, ông L1 mất năm 1999) với giá 800.000 đồng để làm nhà ở; Thửa đất số 55; tờ bản đồ số 15; địa điểm thửa đất: tại Thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình, diện tích 800m^2 (đất ở tại nông thôn 400m^2; đất trồng cây lâu năm 405m^2), tài sản trên mảnh vườn đó có 01 ngôi nhà gỗ 3 gian, lợp mái lá và một số cây cổ thụ. Sau khi mua bán xong, vợ chồng ông bà chuyển đến sinh sống trên mảnh vườn đó từ năm 1990 đến năm 2002 với khoảng thời gian là 12 năm. Trong thời gian này, ông bà có thuê đào một cái giếng đúc ống bi để sử dụng nguồn nước uống, hiện nay cái giếng vẫn còn. Đầu năm 2002, do điều kiện về công việc ông bà chuyển đến ở nơi khác, còn mảnh đất, nhà ở này giữ nguyên không chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Trong thời gian này em trai ông S là Tô Ngọc H3 kết hôn với bà Mai Thị T1 về ở chung trong gia đình bố mẹ ông S. Tại thời điểm đó, nhà bố mẹ đông người, điều kiện ăn ở, sinh hoạt chật chội nên cả nhà bàn bạc sắp xếp cho vợ chồng hai em ra ở riêng. Lúc đó bố mẹ ông S, hai em Tô Ngọc H3 - Mai Thị T1 có đặt vấn đề mượn đất, nhà cũ của vợ chồng ông bà để ở tạm một thời gian. Đến năm 2005, em trai Tô Ngọc H3 đột ngột qua đời, lúc đó em dâu Mai Thị T1 và cháu Tô Ngọc N1 vẫn tiếp tục sống trên đất vườn, nhà của vợ chồng ông bà. Thấy hoàn cảnh của em dâu lúc ấy mẹ quá, con côi khó khăn trong cuộc sống nên ông bà đã bàn bạc với nhau sẽ cắt mảnh đất này chia làm đôi, cho hai mẹ con Mai Thị T1 một nữa để có chỗ nương thân. Sau đó gia đình

họp và thống nhất cho mẹ con bà Mai Thị T1, cháu Tô Ngọc N1 ½ diện tích đất nói trên để được ở gần ông bà nội, có điều kiện nuôi cháu khôn lớn. Cuối năm 2005, có chủ trương làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã bàn, thống nhất để bà Mai Thị T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích là tạo điều kiện để cho mẹ con bà Mai Thị T1 yên tâm sinh sống, có tài sản trước mắt để thế chấp vay vốn làm ăn, sau đó làm giấy tờ, thủ tục tách thửa đất sang tên mỗi người một nửa sau.

Năm 2007, do trận lũ lịch sử ngôi nhà gỗ 03 gian đó bị hư hỏng, ông bà chia đôi mảnh vườn ra làm hai phần, cho bà Mai Thị T1 và cháu Tô Ngọc N1 một nửa phía trên để làm lại nhà mới để ở, nửa còn lại ông bà có ý định cho hai em gái là Tô Thị Hường và Tô Thị Hiền. Sau đó bà T1 tái hôn với chồng mới và làm tiếp một ngôi nhà hai tầng trên phần đất mà ông bà đã cho. Từ đó đến nay nhiều lần ông bà đề nghị bà Mai Thị T1 làm thủ tục giấy tờ tách thửa, sang tên như đã thống nhất trước đó, nhưng bà Mai Thị T1 cứ lần lựa nói *"Sổ đỏ đang cắm ở Ngân hàng chưa lấy ra được"*. Đồng thời đưa ra yêu cầu xin thêm một nửa của phần đất còn lại để làm Gara ô tô. Nếu không thì bà Mai Thị T1 sẽ không làm thủ tục giấy tờ tách thửa đất cho ông bà như đã thoả thuận trước đó.

Ngày 07/9/2021, ông bà đến dọn dẹp, phát cỏ, phát bụi rậm, chỉnh trang lại vườn trên phần đất của mình để trồng trọt thì bà Mai Thị T1 đã bố trí người ra ngăn cản, to tiếng qua lại, ông Lê Minh Đ1 chồng của bà T1 đã xô đẩy tấn công ông bà và gọi điện báo thôn, báo Công an xã, thách thức không cho ông bà làm trên mảnh vườn của ông bà. Ngày 25/9/2021, sau thời gian suy nghĩ một tháng ông bà đã làm tờ trình gửi Ban lãnh đạo, Ban Mặt trận thôn N nhờ giải quyết, khi tổ hoà giải tiến hành làm việc, các thành viên đã phân tích có tình, có lý nhưng bà T1 tuyên bố *"Tư không phải là người ở đây, khi lấy chồng và về ở chung trong nhà ông Cảnh, đó là mảnh vườn hoang, nhà không có ai ở nên Tư đến ở, được địa phương cấp sổ đỏ và có quyền sử dụng, bây giờ chỉ đồng ý cắt lại cho ông bà 6m từ dưới lên trong tổng số 28m"*.

Ngày 03/10/2021, ông bà làm đơn đề nghị UBND xã hoà giải, tại buổi hoà giải ông bà yêu cầu bà T1 giao lại khoảng 10 đến 12m đủ để cho hai em gái bà Tô Thị Hường và bà Tô Thị Hiền làm nhà để ở nhưng bà Mai Thị T1 nói *"Vườn đó là của mẹ chồng cho, xã cấp thẻ đỏ nên Tư có quyền ở, chỉ đồng ý với điều kiện là phải trừ ra 2m từ nhà của Tư xuống, phần còn lại chia đôi cho ông bà một nữa"* tức là ông bà được 6,5m trong tổng số 28m. Mảnh đất đó là do ông bà mua lại của ông Trần L1. Ngày 15/11/2021, UBND xã M đã tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai theo yêu cầu ông bà nhưng bà Mai Thị T1 không thống nhất, thoả thuận nên ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 867269, số vào sổ H 05403, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 805m^2 do UBND huyện T, tỉnh

Quảng Bình cấp ngày 03/12/2006 mang tên Mai Thị T1.

- Buộc bà Mai Thị T1 trả toàn bộ diện tích đất cho ông bà.

- Buộc bà Mai Thị T1 tháo dỡ, di dời tài sản, công trình xây dựng trên đất.

- Buộc buộc Mai Thị T1 phải chịu chi phí tố tụng, án phí, lệ phí Toà án theo quy định của luật tố tụng dân sự.

Tại bản tự khai ngày 14 tháng 7 năm 2022 và tại phiên hòa giải lần 02 ngày 23 tháng 9 năm 2022, ông S bà Đ đề nghị Tòa án hòa giải để ông bà được sử dụng phần đất 400m^2 của mình (một nửa thửa đất), có 14m mặt tiền, phần diện tích còn lại đã cho bà T1, bà T1 đã làm nhà nên không lấy lại. Việc bà T1 đang thế chấp thửa đất tại Ngân hàng thì bà tự chịu trách nhiệm trả nợ, còn về đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (BL từ 42 – 46 và 180).

Tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Mai Thị T1 trình bày:

Năm 2000, bà kết hôn với ông Tô Ngọc H3, tháng 11 năm 2001 bà chuyển công tác ra quê chồng, cuối tháng 12/2001 vợ chồng bà được bố, mẹ chồng cho ra ở riêng phía trước nhà trên thửa đất đang ở hiện nay. Khi bố, mẹ cho vợ chồng ra ở riêng trên mảnh đất có một căn nhà lợp bằng lá cọ, vợ chồng bà đã tu sửa lại và ở đến tháng 8 năm 2002 thì sinh cháu Tô Ngọc N1. Tháng 6 năm 2005, chồng bà bệnh nặng và qua đời, bà và con trai tiếp tục ở, sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Tháng 12/2005, dự án đo đạc lập hồ sơ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân toàn xã, trong đó có gia đình bà và bà đã làm đơn trình tự theo quy trình của pháp luật được cơ quan chức năng thẩm tra xác minh, ký phê duyệt. Tất cả các hộ dân trong xã đều được biết về chủ trương kê khai đất này. Ngày 03/12/2006, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH 867269 vào sổ cấp giấy số H05403. Năm 2008, bà đã xây dựng nhà kiên cố trên đất để ở, tại thời điểm xây nhà, bố mẹ và những người khác trong gia đình không có ý kiến phản đối gì. Việc sử dụng nhà, đất của bà là công khai, liên tục, ổn định từ năm 2001 đến nay, bà đã tiến hành kê khai đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thẩm quyền. Việc đòi lại đất của ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ là không có cơ sở, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Ngọc S, bà Lê Thị Đ. Việc ông S, bà Đ đòi lại đất là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 26 của Luật đất đai năm 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T do ông Hồ Duy P1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thực hiện dự án đo dạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho địa bàn xã M năm 2006, ngày 30/12/2005 bà Mai Thị T1 làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ

bản đồ số 15 diện tích 805m^2, trong đó 400m^2 đất ở, 405m^2 đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã M, huyện T. Ngày 03/12/2006, UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T1 tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 diện tích 805m^2, trong đó 400m^2 đất ở, 405m^2 đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, số AH 867269, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05403 tại thôn N, xã M, huyện T. Quy trình được thực hiện đúng Luật đất đai 2003 và quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai và Thông tư số 01/2005/TT-BTMT ngày 13/4/2005 của Bộ TN&MT về thi hành Luật đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân xã M trình bày tại Công văn số 167/UBND-TP ngày 05/8/2022:

Về nguồn gốc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 805m^2 tại thôn N, xã M, huyện T mang tên bà Mai Thị T1: Trước năm 1990, thửa đất này thuộc đất của ông Trần Văn L1 thường trú tại thôn N, xã M. Theo trình bày của ông Tô Ngọc S, năm 1990 ông cùng vợ là bà Lê Thị Đ đã mua lại mảnh đất này từ ông L1 tuy nhiên không có giấy tờ chứng minh việc mua bán. Vợ chồng ông Tô Ngọc S, bà Lê Thị Đ sinh sống trên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 gồm ngôi nhà gỗ 03 gian và một số cây cối từ năm 1990 đến năm 2002 thì ông S, bà Đ chuyển đến ở tại thửa đất số 273 tờ bản đồ số 11 cùng thôn N cho đến nay và đã được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Năm 2002, ông Tô Ngọc H3 và bà Mai Thị T1 đến ở tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15. Nên không rõ đất được tặng cho hay mua bán (không có giấy tờ chứng minh). Năm 2005, ông Tô Ngọc H3 lâm bệnh chết, bà Mai Thị T1 cùng con trai Tô Ngọc N1 tiếp tục ở tại thửa đất đó, đến năm 2006 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước năm 2006, xã M chưa được thiết lập bản đồ địa chính, tuy nhiên năm 1994-1996 xã tiến hành đo đạc bản đồ 299, trong bản đồ 299 thể hiện thửa đất trên là thửa số 952, diện tích 556m^2 mang tên ông Trần Văn L1. Việc bà Mai Thị T1 làm thủ tục đăng ký đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên không phải do nhận chuyển nhượng, tặng cho hay nhận thừa kế mà do bà Mai Thị T1 đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo dự án đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn, được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Cuối năm 2005 thực hiện dự án đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn của nhà nước, xã M được hưởng lợi từ dự án "đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", bà Mai Thị T1 thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2006. Do cuối năm 2005 mới được đo đạc

bản đồ, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tất cả các loại hồ sơ gồm: Sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ đều mang tên bà Mai Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – ông Lê Thanh H2, đại diện Chi nhánh huyện T - Bắc Quảng Bình trình bày tại Bản tự khai ngày 23/9/2022 được bổ sung tại bản tự khai ngày 17/10/2022:

Ngày 20 tháng 7 năm 2020, bà Mai Thị T1, ông Lê Minh Đ1, ông Tô Ngọc N1 có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T - Bắc Quảng Bình – Phòng giao dịch MC theo Hợp đồng tín dụng số 3805-LAV-202001546 ngày 20 tháng 7 năm 2020; số giải ngân 3805-LDS-202002160, số tiền vay 650.000.000 đồng, mục đích vay: cải tạo cơ sở mua bán hàng nông sản, bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 12 (mười hai) tháng và các chi phí khác, thời hạn vay là 60 tháng, hạn trả gốc kỳ cuối: 20/7/2025, trong đó các kỳ trả nợ được phân như sau: Ngày 31/7/2021: 50.000.000 đồng; ngày 31/7/2022: 50.000.000 đồng; ngày 31/7/2023: 100.000.000 đồng; ngày 31/7/2024: 100.000.000 đồng; ngày 31/7/2025: 350.000.000 đồng; Ngày 30 tháng 3 năm 2021, bà Mai Thị T1 và ông Lê Minh Đ1 tiếp tục vay theo hợp đồng tín dụng số 3805-LAV-202100607, số giải ngân 3805-LDS-202100970, với số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích vay: Mua bò chăn nuôi sinh sản, cải tạo chuồng trại, bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 24 (hai mươi bốn) tháng, thời hạn vay là 60 tháng, hạn trả gốc kỳ cuối 30/6/2026, trong đó các kỳ trả nợ được phân như sau: Ngày 31/3/2022: 20.000.000 đồng; ngày 31/3/2023: 30.000.000 đồng; ngày 31/3/2023: 50.000.000 đồng; ngày 31/3/2025: 80.000.000 đồng; ngày 31/3/2025: 120.000.000 đồng. Các khoản vay này được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 090483668/2020/HĐTC ngày 17 tháng 7 năm 2020 ký kết giữa Agribank - Chi nhánh huyện T Bắc Quảng Bình – Phòng giao dịch MC (bên nhận thế chấp) với bà Mai Thị T1, ông Lê Minh Đ1 (bên thế chấp); chi tiết quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 867269, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05403 do UBND huyện T cấp ngày 03/12/2006 đứng tên bà Mai Thị T1, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình, diện tích thửa đất 805m^2, tài sản gắn liền với đất: 01 nhà cột gỗ đời trung, xây bao, nền lát gạch hoa, mái lợp ngói; 01 nhà xây hai tầng, nền lát gạch hoa. Trong quá trình sử dụng vốn vay, bà Mai Thị T1 và ông Lê Minh Đ1 thực hiện việc trả nợ gốc và lãi đúng cam kết trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, đã trả được số tiền gốc 120.000.000 đồng, số tiền lãi là 181.602.777 đồng, hiện nay số tiền gốc còn lại là 790.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 13/02/2023 là 2.239.825 đồng. Với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Nông nghiệp và

Phát triển nông thôn Việt Nam đề nghị Tòa án xét xử buộc bà Mai Thị T1 và ông Lê Minh Đ1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền gốc còn lại và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng, trong trường hợp bà Mai Thị T1 và ông Lê Minh Đ1 không thanh toán được tổng số tiền nêu trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền tự xử ký các tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Người làm chứng cụ Tô Ngọc C1 trình bày:

Cụ là bố đẻ của ông Tô Ngọc S; bà Mai Thị T1 là con dâu của cụ (vợ của ông Tô Ngọc H3 đã mất năm 2005). Thửa đất mà bà Mai Thị T1 hiện tại đang sử dụng nguyên trước đây là của ông Trần L1 đã bán lại cho vợ chồng con trai ông Tô Ngọc S vào năm 1990 với số tiền 800.000 đồng. Ông L1 đã di chuyển nhà vào miền Nam sinh sống với con cái hồi đó. Tại thời điểm đó trên thửa đất có 01 căn nhà gỗ cấp 04, ba gian lợp lá, có rất nhiều cây cối cổ thụ. Vợ chồng ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ đã sinh sống trên thửa đất đó được trên 10 năm, trong quá trình sinh sống đã thuê thợ đào 01 cái giếng và hiện tại đang còn đó. Năm 2002 vợ chồng S - Đ chuyển nhà đến chổ khác, nhà đất để không trong khi gia đình ông con cái đông nên vợ chồng S – Đ thống nhất cho vợ chồng ông Tô Ngọc H3 và bà Mai Thị T1 đến ở tạm thời để có chổ sinh hoạt gia đình. Sau đó, vợ chồng ông S bà Đ đã cắt ½ thửa đất cho bà Mai Thị T1 và bà Mai Thị T1 cũng đã làm nhà đúng ½ thửa đất. Tuy nhiên sau khi con trai ông Tô Ngọc H3 mất năm 2005, bà Mai Thị T1 đã tự ý kê khai và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất. Thực tế gia đình ông chỉ có nhà và đất hiện ông đang sinh sống, còn thửa đất bà Mai Thị T1 đang sử dụng là của vợ chồng ông S bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần L1 vào năm 1990.

Ngày 29/8/2022, Tòa án đã tổ chức buổi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, tại thôn N, xã M, huyện T (diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 805m^2, trong đó có 400m^2 đất ở và 405m^2 đất trồng cây hàng năm khác; diện tích thẩm định thực tế toàn bộ thửa đất là 724,1m^2), trên thửa đất có các tài sản do bà Mai Thị T1 xây dựng gồm: 01 ngôi nhà gỗ 02 gian lợp ngói, diện tích 75,4m^2, 01 nhà ngang 02 tầng diện tích 67,4m^2; 01 mái che (giàn mát) diện tích 33,7m^2, hàng rào và cây lưu niên; tại phần đất trống diện tích 397,6m^2 có 01 giếng nước do ông S bà Đ làm, 01 bể phốt do bà T1 làm, hàng rào và cây trồng (BL 119-122; 128-129).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 105, Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 133 Bộ luật dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ, buộc bà Mai Thị T1 tháo dỡ bể phốt hầm cầu để giao trả lại diện tích 397,6m^2 đất (trong đó có 200m^2 đất ở tại nông thôn và 197,6m^2 đất trồng cây hàng năm) tại thửa 55, tờ bản đồ địa chính số 15, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có vị trí: phía đông giáp thửa đất 144 kích thước 27,45m, phía tây giáp đất nhà bà Mai Thị T1 kích thước 26,89m, phía nam giáp đướng giao thông kích thước 14,26m, phía bắc giáp thửa 43 (sân bóng) kích thước 15,01m;

Phần đất của bà Mai Thị T1 có vị trí, ranh giới: phía đông giáp đất ông S, bà Đ kích thước 26,89m, phía tây giáp thửa đất số 44 kích thước 26,39m, phía nam giáp đường giao thông kích thước 13,34m, phía bắc giáp thửa 43 (sân bóng) kích thước 13,90m.

(có sơ đồ kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu của ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 867269, số vào sổ H 05403 do UBND huyện T cấp ngày 03/12/2006 đứng tên bà Mai Thị T1;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về quyền và nghĩa vụ thi hành án, và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 20/02/2023, bị đơn bà Mai Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Đoàn Thế A đại diện cho bị đơn bà Mai Thị T1 là người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo đơn kháng cáo; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định; về tố tụng, án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục; về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên có

nhiều đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, theo đề nghị của đương sự có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy tuy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai, nhưng các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt của một số đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp: Hội đồng xét xử thấy rằng: thửa đất tranh chấp được xác định là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 805m^2 có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Trước năm 2006, xã M chưa được thiết lập bản đồ địa chính, tuy nhiên theo bản đồ 299 năm 1994 - 1996 thể hiện thửa đất trên là thửa số 952, diện tích 556m^2 do ông Trần Văn L1 đứng tên kê khai đăng ký (BL 126, 127) (ông L1 chết vào năm 1999). Năm 1990, vợ chồng ông Tô Ngọc S, bà Lê Thị Đ mua lại thửa đất này từ ông L1 với giá 800.000 đồng. Mặc dù hai bên không lập giấy tờ mua bán nhưng nay có các con của ông L1 là chị Trần Thị H4, anh Trần Minh Th và những người dân tại thôn N như các ông: Phạm Đình Ph, Võ Văn Ng, Nguyễn Hữu A, Trần Hữu Tr, Trần Văn Ch xác nhận (BL 87 - 94); kể cả bố của ông Tô Ngọc S là ông Tô Ngọc C1 cũng thừa nhận việc chuyển nhượng này. Tại phiên toà hôm nay, ông A đại diện cho bà T1 cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Trần Văn L1, không phải của cha mẹ chồng bà T1 cho bà T1.

[2.2] Xét về lý do bà Mai Thị T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hội đồng xét xử thấy rằng: vào năm 2002, vợ chồng ông S, bà Đ chuyển đến ở tại thửa đất 273, tờ bản đồ số 11 cùng thôn N và cho ông vợ chồng em ruột ông S là ông Tô Ngọc H3, bà Mai Thị T1 đến ở nhờ tại thửa đất mà ông bà đã mua của ông L1. Năm 2005, ông H3 lâm bệnh chết, bà T1 cùng con trai là Tô Ngọc N1 tiếp tục ở tại thửa đất đó, lúc này ông S thống nhất cho mẹ con bà T1 một nửa diện tích thửa đất để làm nhà sinh sống ổn định và tạm thời đứng tên làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, lúc nào ông S lấy lại một nửa thì bà T1 sẽ làm thủ tục tách thửa. Vì là anh em ruột thịt trong nhà với nhau nên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng mà không lập thành văn bản. Năm 2006, bà T1 làm thủ tục và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 867269 mang tên Mai Thị T1 (BL 55). Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện UBND huyện T xác nhận nguồn gốc sử dụng thửa đất là *"Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất"*, thời điểm sử dụng đất *"Trước năm 1993"* (BL 62). Như vậy việc Giấy cấp chứng nhận quyền sử dụng đất giấy cho bà Mai Thị T1 là chưa xem xét đến nguồn gốc và quá trình sử dụng đất trước đó đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 và có thiếu sót trong việc quy chủ quyền sử dụng đất đối với người được cho ở nhờ.

[2.3] Xét hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất; Hội đồng xét xử thấy rằng: tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 29/8/2022 thể hiện thửa đất tranh chấp được chia làm 2 phần: phần đất trống có diện tích 397,6m^2 trên đó có 01 giếng bi sâu 10m do ông S, bà Đ đào sử dụng từ năm 1995 vào thời điểm sinh sống tại đó (BL 119, 120); 01 phần đất còn lại có diện tích 362,5m^2 trên đất có nhà ở gồm 01 nhà chính và 01 nhà ngang bà T1 xây dựng. Như vậy, hiện trạng tài sản trên đất thể hiện được quyền tài sản của mỗi bên gắn liền với phần đất mà ông S, bà Đ khai là đã chia 02 cho ông và bà T1 là có căn cứ.

[2.4] Xét việc bà T1 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng 805m^2 đất để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện T Bắc Quảng Bình; Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 17/7/2020, vợ chồng bà Mai Thị T1 và ông Lê Minh Đ1 lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090483668/2020/HĐTC để đảm bảo khoản vay 650.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 3805-LAV-202001546 ngày 20/7/2020 và khoản vay 300.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 3805-LAV-202100607 ngày 30/3/2021 với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện T Bắc Quảng Bình. Tài sản thể chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 805m^2, địa chỉ thôn N, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình có Giấy CNQSD đất số phát hành AH 867269, số vào sổ H 05403 do UBND huyện T cấp ngày 03/12/2006, đứng tên bà Mai Thị T1; tài sản thế chấp lài 805m^2 đất có giá trị 1.100.000.000đ. Xét thấy Giấy CNQSD đất số AH867268 chỉ có tên bà T1, không có tên ông Đ1, các tài sản trên đất chưa xác lập quyền sở hữu cho vợ chồng bà T1 và ông Đ1, tuy nhiên Ngân hàng vẫn xác lập chủ thể giao kết hợp đồng thế chấp là bà T1 và ông Đ1 là không đúng quy định về quyền sở hữu theo Bộ luật dân sự và không đảm bảo tính pháp lý của hợp đồng thế chấp tài sản. Do không đảm bảo tính pháp lý trong hợp đồng thế chấp tài sản nên phía Ngân hàng tự chịu trách nhiệm nếu có rủi ro xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng. Tuy giá trị thửa đất là 1.100.000.000đ, giá trị 50% thửa đất là 550.000.000đ, nhưng giá trị tài sản gắn liền với đất được định giá theo biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2022 là 661.177.000đ. Như vậy, cả giá trị tài sản trên đất và 50% giá trị thửa đất của bà T1 là 1.211.177.000đ, vẫn đảm bảo được khoản vay 830.000.000đ của bà T1 và ông Đ1. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại một nửa diện tích thửa đất cho nguyên đơn sẽ không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện T Bắc Quảng Bình.

[3] Từ nhận định trên đây, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập và đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện, trên cơ sở đó chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đó là có căn cứ; bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án của Toà án cấp sơ thẩm; do vậy

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn bà Mai Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 166, Điều 168, Điều 170 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 133 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ, buộc bà Mai Thị T1 tháo dỡ bể phốt hầm cầu để giao trả lại diện tích 397,6m^2 đất (trong đó có 200m^2 đất ở tại nông thôn và 197,6m^2 đất trồng cây hàng năm) tại thửa 55, tờ bản đồ địa chính số 15, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có tứ cận: đông giáp thửa đất 144 cạnh dài 27,45m, tây giáp đất nhà bà Mai Thị T1 cạnh dài 26,89m, nam giáp đường giao thông cạnh dài 14,26m, bắc giáp thửa 43 (sân bóng) cạnh dài 15,01m;

Diện tích đất còn lại của bà Mai Thị T1 có tứ cận: đông giáp đất ông S bà Đ cạnh dài 26,89m, tây giáp thửa đất số 44 cạnh dài 26,39m, nam giáp đường giao thông cạnh dài 13,34m, bắc giáp thửa 43 (sân bóng) cạnh dài 13,90m.

(có sơ đồ kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu của ông Tô Ngọc S và bà Lê Thị Đ về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 867269, số vào sổ H 05403 do UBND huyện T cấp ngày 03/12/2006 đứng tên bà Mai Thị T1.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: bà Mai Thị T1 phải chịu 300.000 đồng; bà T1 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 5235 ngày 02/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình; bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3/ Những nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19/6/2023).

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND Quảng Bình;
- Cục THADS Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường