TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 180/2024/DS-PT
Ngày: 10 - 4 - 2024
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ
Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - 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 Minhtham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 817/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 858/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y, sinh năm: 1950; cư trú tại số 73, thôn Ka Rái 1, xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Huy T, sinh năm: 1996; cư trú tại số 100 đường 2/4, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021). (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Hoài Th, sinh năm: 1990; cư trú tại số 94 thôn Suối Thông C2, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn V, sinh năm: 1973; cư trú tại số 177 tổ dân phố Lâm Tuyền 2, thị trấn Dran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm

Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2021). (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Đ, sinh năm: 1945; bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1957; cư trú tại thôn Quảng Hòa, xã Quảng Lập, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn V, sinh năm: 1973; cư trú tại số 177 tổ dân phố Lâm Tuyền 2, thị trấn Dran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023). (Có mặt).

2. Bà Ma B, sinh năm: 1956; cư trú tại số 73, thôn Ka Rái 1, xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Huỳnh Ngọc H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

Bà Trần Thị L, là người đại diện theo ủy quyền (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương). (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022).

4. Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Dương Đức Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch).

Ông Lưu Đình Ch, là người đại diện theo ủy quyền (Phó trưởng phòng – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đơn Dương). (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022).

5. Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Số 146 đường 2/4, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông T, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng).

- Người kháng cáo: bị đơn Bà Trần Thị Hoài Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đ và bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y; cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Cao Huy T:

Năm 1983 ông Y đã khai hoang phục hóa phần diện tích đất khoảng 3500m^2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại thôn Ka Rái 1, xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Gia đình ông sinh sống và sử dụng ổn định phần diện tích đất này cho tới thời điểm hiện nay, không có tranh chấp. Việc khai hoang và canh tác của ông có sự chứng kiến của tất cả những hộ dân sinh sống trong thôn. Vì lý do gia đình không có điều kiện, mà ông chưa thể đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay tại thời điểm đó. Đến

nay khi ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết bà Nguyễn Thị V trú tại thôn Quảng Hòa, xã Quảng Lập, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Đơn Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 ngày 27/5/1999 đối với các thửa đất 490, 502, 794 tờ bản đồ 336g. Đến tháng 07/2019 thì bà Nguyễn Thị V đã tặng cho con gái là Bà Trần Thị Hoài Th và bà Thương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/08/2019.

Ông Y đã làm đơn yêu cầu UBND xã Ka Đơn tổ chức hòa giải về việc tranh chấp đất đai. Sau đó, UBND xã Ka Đơn cũng đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và lập biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 26/06/2020 hai bên đã không thể thống nhất cách giải quyết tranh chấp, bà Thương không đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên UBND đã lập Biên bản hòa giải không thành.

Việc bà Nguyễn Thị V tiến hành tặng phần diện tích đất này cho con gái trong thời gian đất đang có tranh chấp là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật. Cũng như việc UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 3500m^2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại thôn Ka Rái 1, xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng cho bà Nguyễn Thị V là không đúng, vì đây là diện tích đất mà gia đình ông Y khai phá và sử dụng từ năm 1983 đến nay. Những điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y. Nay ông Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị V và Bà Trần Thị Hoài Th đối với phần diện tích đất khoảng 3500m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 của UBND huyện Đơn Dương ngày 27/05/1999 đối với thửa đất 490, tờ bản đồ 336G.

2. Yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 09/07/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng - Chi nhánh huyện Đơn Dương từ tên hộ bà Nguyễn Thị V sang tên Bà Trần Thị Hoài Th trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 của UBND huyện Đơn Dương ngày 27/05/1999.

3. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 của UBND huyện Đơn Dương ngày 27/5/1999 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ 336G và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157867 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/08/2019 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ 336G.

4. Công nhận diện tích 2.789m^2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g, đất tọa lạc tại thôn Ka Rái 1, xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền sử dụng của ông và bà Ma B;

5. Tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 490 đang tranh chấp giữa Bà Trần Thị Hoài Th với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng – PGD Đơn Dương, theo Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 19450075/2019/HĐBĐ/NHCT620 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Đức Năm số công chứng 6398, quyển số 03/2019TP/CCSCC/HĐGD ngày 28/10/2019.

Đồng thời, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo lời trình bày của bị đơn Bà Trần Thị Hoài Th; cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Văn V:

Diện tích đất ông Y tranh chấp nêu trên là của bà Nguyễn Thị V (mẹ của Bà Trần Thị Hoài Th) được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các thửa 490, tờ bản đồ 336g, xã Ka Đơn theo số sổ N 490603 ngày 27/05/1999.

Về nguồn gốc đất là do khai hoang mà có, sau khi khai hoang xong thì canh tác vào thời điểm này chỉ trồng bắp, đậu một vụ trong năm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ bà Thương cho ông Y làm ăn và trông coi đất vì bà V bận việc buôn bán kinh doanh, không có thời gian canh tác. Hàng năm gia đình bà Thương vẫn vào trông coi để quản lý đất mà thôi.

Đến tháng 07/2019, bà Nguyễn Thị V đã tặng cho bà Thương toàn bộ diện tích đất 2.788m^2 thuộc thửa 490, tờ bản đồ 336g tại xã Ka Đơn theo số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 ngày 27/05/1999. Việc ông Y khởi kiện bà Thương là không có căn cứ. Bởi lẽ, gia đình bà Thương đã cho ông Hiêng làm ăn, không lấy tiền thuê mà còn khởi kiện ra Tòa án là trái đạo đức và không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, bà Thương có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Y trả lại cho bà Thương quyền sử dụng đất với diện tích 2.788m^2, thuộc thửa 490, tờ bản đồ 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V là ông Dương Văn V:

Về nguồn gốc đất là do ông Đ, bà V bà khai hoang mà có, sau khi khai hoang xong thì ông Đ, bà V canh tác vào thời điểm này chỉ trồng bắp, đậu một vụ trong năm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông, bà có cho ông Y làm ăn và trông coi đất vì ông Đ, bà V bận việc buôn bán kinh doanh, không có thời gian canh tác. Hàng năm gia đình ông Đ, bà V vẫn vào trông coi để quản lý đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Ông Đ, bà V thống nhất với yêu cầu phản tố của con gái là bà Thương, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương là ông Lưu Đình Ch:

UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số N490603 ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V là căn cứ trên hồ sơ tại Tờ trình

số 08/TT-UB ngày 18/5/1999 của UBND xã Ka Đơn. Sau khi xem xét hồ sơ Phòng Địa chính huyện (nay là phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) có Tờ trình số 111/TT- ĐC ngày 26/5/1999 về việc đề nghị cấp GCNQSDĐ ngày 27/5/1997, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ cho 87 cá nhân, hộ gia đình có danh sách kèm theo, trong đó có bà Nguyễn Thị V. Sau khi được cấp GCNQSDĐ số N490603, thuộc thửa 490, tờ bản đồ số 336G xã Ka Đơn, bà Nguyễn Thị V cho tặng bà Nguyễn Thị Hoài Th theo Hợp đồng cho tặng được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 09/7/2019, số 1067, quyển số 12-TP/CCSCC/HĐGD, căn cứ Hợp đồng cho tặng Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai Đơn Dương cập nhập biến động trang 04 GCNQSDĐ số N490603 và Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi GCNQSDĐ số CS157867 ngày 12/8/2019 theo qui định.

Việc ông Y yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số N 490603, thuộc thửa 490, tờ bản đồ số 336G xã Ka Đơn do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V, hủy Hợp đồng cho tặng của bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị Hoài Th, hủy cập nhập biến động trang 04 GCNQSDĐ số N 490603 và hủy GCNQSDĐ số CS 157867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp đổi ngày 12/8/2019 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Bên cạnh đó, hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Đơn Dương cung cấp có thông báo niêm yết công khai, không có các biên bản xác minh xác định mốc giới, biên bản lấy ý kiến khu dân cư nên Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương không có cơ sở để trả lời khi làm thủ tục xét cấp thửa 490 thì có xác minh làm rõ diện tích đất này ai là người đang sử dụng hay không.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng là bà Trần Thị L trình bày:

- Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V chuyển cho Bà Trần Thị Hoài Th:

Ngày 09/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đơn Dương tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V tặng cho Bà Trần Thị Hoài Th đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603, thửa đất 490, 502, 794, tờ bản đồ 336g, diện tích 12.524m2, loại đất trồng cây hàng năm. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng T công chứng số 1067, quyển số 12-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2019.

Căn cứ vào thành phần hồ sơ đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ thì ông bà có tên trên có đủ điều kiện tặng cho và nhận tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi các ông bàtrên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đơn Dương thực hiện công tác cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Đơn Dương để trao trả cho người dân theo quy định.

- Hồ sơ cấp đổi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Trần

Thị Hoài Th:

Ngày 05/8/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đơn Dương tiếp nhận hồ sơ yêu cấp đổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Trần Thị Hoài Th.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra các căn cứ pháp lý và làm phiếu thẩm định cấp đổi quyền sử dụng đất chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng thẩm định trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cho Bà Trần Thị Hoài Th đối với 03 thửa đất số:

Thửa 490, tờ bản đồ số 336g, diện tích 2.788m2 đất được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận số CS 157867 cấp ngày 12/8/2019;

Thửa 502, tờ bản đồ số 336g, diện tích 6.796m2 đất được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận số CS 157865 cấp ngày 12/8/2019;

Thửa 794, tờ bản đồ số 336g, diện tích 2940m2 đất được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận số CS 157866 cấp ngày 12/8/2019.

Căn cứ vào thành phần hồ sơ đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ thì Bà Trần Thị Hoài Th có đủ điều kiện cấp đổi quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Trần Thị Hoài Th, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đơn Dương thực hiện công tác cập nhật vào sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận và chuyển Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Đơn Dương để trao trả cho người dân theo quy định.

Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Y và bị đơn là Bà Trần Thị Hoài Th đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đơn Dương không có ý kiến gì thêm.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng T:

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc chuyên môn tại Văn phòng còn nhiều nên đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng giữa Bà Trần Thị Hoài Th với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch Đơn Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 19450075/2019/HĐBĐ/NHCT620 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Đức Năm số công chứng 6398, quyển số

03/2019TP/CCSCC/HĐGD ngày 28/10/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bị đơn Bà Trần Thị Hoài Th.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Ngô Đ với Bà Trần Thị Hoài Th đối với diện tích đất 2.696m2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Hủy cập nhật biến động ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương từ tên bà Nguyễn Thị V sang tên Bà Trần Thị Hoài Th tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/8/2019 cho Bà Trần Thị Hoài Th đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích đất 2.696m2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Y và bà Ma B.

Quy định cho ông Y, bà Ma B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.696m2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, cưỡng chế thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2023, bị đơn Bà Trần Thị Hoài Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đ và bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo và trình bày:

Phần đất nguyên đơn - ông Y tranh chấp do gia đình tôi khai phá và được được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó để cho gia đình nguyên đơn mượn canh tác, thực tế gia đình nguyên đơn cũng có đất phía sau phần đất

tranh chấp và không kê khai phần đất này. Mẹ tôi, bà Trần Thị Vinh không hề ký vào biên bản trả đất cho nguyên đơn. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn.

*Nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp luật định. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

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

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện gia đình nguyên đơn là người trực tiếp khai phá, sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn là có sự nhầm lẫn, sai sót. Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:

Xuất phát từ việc ông Y khởi kiện cho rằng diện tích đất tại thửa số 490, tờ bản đồ số 366g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương do ông khai phá sử dụng, nên đề nghị công nhận diện tích đất nói trên cho ông và bà Ma B và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Ngô Đ với Bà Trần Thị Hoài Th; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị V, cập nhật thay đổi sang Bà Trần Thị Hoài Th; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lại cho Bà Trần Thị Hoài Th; hủy hợp đồng thế chấp giữa Bà Trần Thị Hoài Th với Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam-Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch Đơn Dương. Bị đơn cho rằng diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bố mẹ bà khai phá, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã tặng cho bà nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời có yêu cầu phản tố buộc ông Y, bà Ma B trả lại diện tích đất trên cho bà nên các bên phát sinh tranh chấp. Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích thửa đất số 490, tờ bản đồ số 366g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương hiện UBND huyện Đơn Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 cho bà Nguyễn Thị V ngày 27/5/1999;

ngày 29/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương đã cập nhật, điều chỉnh biến động từ tên bà Nguyễn Thị V sang tên Bà Trần Thị Hoài Th và 12/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157867 đứng yên Bà Trần Thị Hoài Th. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do bà Thương giữ và ông Y, bà Ma Mê là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1987 cho đến nay. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng diện tích đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 366g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương khai phá từ năm 1983 và sử dụng từ đó cho đến nay, nhưng chưa đăng ký kê khai và xuất trình các chứng cứ là Biên bản hòa giải ngày 10/01/2019 thể hiện bà Nguyễn Thị V thừa nhận đăng ký quyền sử dụng đất nhầm, đồng ý trả lại cho nguyên đơn nhưng yêu cầu phía nguyên đơn thanh toán tiền công khai phá. Bị đơn và người liên quan bà Nguyễn Thị V thay đổi lời khai và cho rằng đất tự khai phá đã đăng ký được xét cấp năm 1999, sau đó có cho nguyên đơn mượn bằng miệng để canh tác, sử dụng khi nào cần lấy lại.

Xét chứng cứ do các bên xuất trình và quá trình sử dụng đất trên thực tế, bị đơn cũng thừa nhận diện tích đất này do nguyên đơn sử dụng từ trước cho đến nay, kể cả tại thời điểm bà V đi đăng ký kê khai. Như vậy, theo quy định của Luật đất đai cũng như thực tế sử dụng đất thì có cơ sở khẳng định ông Y là người khai phá và sử dụng diện tích đất này nên việc bà V cho rằng cho nguyên đơn mượn đất để canh tác và xuất trình chứng cứ là tờ đăng ký và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tại thửa số 490, tờ bản đồ số 366g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương vào năm 1999 cấp cho bà V là không có cở sở để chấp nhận.

Theo văn bản trả lời của UBND huyện Đơn Dương thể hiện nội dung "… *không có các biên bản xác minh xác định mốc giới, biên bản lấy ý kiến khu dân cư nên Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương không có cơ sở để trả lời khi làm thủ tục xét cấp thửa 490 thì có xác minh làm rõ diện tích đất này ai là người đang sử dụng hay không…*".

Mặt khác, tại Biên bản hoà giải ngày 10/01/2019 bà V cũng thừa nhận có đăng ký nhưng không sử dụng thửa đất này, nên đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đi đăng ký lại để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị thanh toán tiền công khai phá, nhưng không xuất trình được tại liệu, chứng cứ nào thể hiện bà V, ông Đ có khai phá phần diện tích đất này.

Do đó, có căn cứ xác định việc bà V đăng ký để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng sử dụng đất trên thực tế, nên nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu công nhận phần diện tích tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 366g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V, ông Đ với bà Thương; huỷ các giấy chứng nhận liên quan đến quyền sử dụng đất này là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đồng ý sử dụng Họa đồ đo vẽ ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương, diện tích đất đo đạc thực tế còn lại sau khi phân định ranh giới đất lâm nghiệp, đất thuộc thửa 480 là 22m^2, thuộc thửa 502 là 177m^2, còn lại trên thực tế thửa 490 là 2.696m^2.

Như phân tích trên, diện tích đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 366g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương cấp không đúng đối tượng sử dụng đất nên cần hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và công nhận phần diện tích đất trên cho ông Y, bà Ma B được trọn quyền quản lý, sử dụng và giành quyền cho nguyên đơn được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các nội dung khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

[3] Bà Thương, ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng tuy nhiên ông Đ, bà V là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1.Không chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị Hoài Th, ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

1.1 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng giữa Bà Trần Thị Hoài Th với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch Đơn Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 19450075/2019/HĐBĐ/NHCT620 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Đức Năm số công chứng 6398, quyển số 03/2019TP/CCSCC/HĐGD ngày 28/10/2019.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn Bà Trần Thị Hoài Th.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Ngô Đ với Bà Trần Thị Hoài Th đối với diện tích đất 2.696m^2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Hủy cập nhật biến động ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương từ tên bà Nguyễn Thị V sang tên Bà Trần Thị Hoài Th tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/8/2019 cho Bà Trần Thị Hoài Th đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích đất 2.696m^2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Y và bà Ma B.

Quy định cho ông Y, bà Ma B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.696m^2 thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 336g tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng theo quy định pháp luật.

(Có Họa đồ trích đo thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương kèm theo).

1.3 Về chi phí tố tụng: Buộc Bà Trần Thị Hoài Th có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Y số tiền 17.595.273 đồng (Mười bảy triệu năm trăm chín mươi lăm ngàn hai trăm bảy mươi ba đồng).

1.4 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Bà Trần Thị Hoài Th phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003869 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương. Bà Thương còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Hoài Th phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã

nộp tại Biên lai số 0008708 ngày 03/11/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
-VKSND cấp cao tại TPHCM
-TAND tỉnh Lâm Đồng;
-Cục THADS Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (HKN).

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

Dương Tuấn Vinh