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: **151**/2024/DS - PT

Ngày: 22/5/2024

V/v:"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án"

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 tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Tấn Hoàng**

ông **Phạm Tồn**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Nguyễn Duy Hoàng**, 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 **Lê Phước Thạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 771/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024; giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. Bà Hồ Thị H; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Ông Vũ Văn N; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Trung T; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

** Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn N1, bà Lê Thị L; địa chỉ: Làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: A N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành T1. Vắng.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: E N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Do ông Đặng Tấn D là người đại diện theo ủy quyền.Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Đ2; địa chỉ: A P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Do ông Bùi Đức T2; chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đ2 chi nhánh G là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

4. Ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị N2; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

5. Ông Trình Văn T3; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị N3; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng.

7. Bà Hoàng Thị Hải H1; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là bà Hồ Thị H ***trình bày:***

Vào ngày 27/03/2013, bà có nhận sang nhượng của ông Cao Văn H2 và bà Nguyễn Thị T4 01 mảnh vườn. Trước đó, ông H2 và bà T4 đã nhận sang nhượng từ ông Hà Đức L1 bằng giấy viết tay ngày 16/03/2012 và ông Hà Đức L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 140375 do UBND huyện M cấp ngày 15/12/1999, thuộc khu vực làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, với diện tích 6.500m^2; có tứ cận như sau: Phía Tây giáp: Đất nhà ông S; Phía Bắc giáp R; Phía Nam giáp Đất nhà ông N1; Phía Đông giáp Đường. Sau khi mua diện tích đất trên, gia đình bà đã làm đất, đồng thời tiến hành trồng cà phê, canh tác trên đất và không xảy ra tranh chấp gì.

Đến ngày 05/12/2019, Hội đồng cưỡng chế, kê biên thi hành án dân sự huyện Đ đến lập biên bản kê biên tài sản là đất và tài sản trên đất của bà (đến lúc này thì bà mới biết vợ chồng bà L và ông N1 đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 đi thế chấp ngân hàng và không có khả năng trả nợ nên bị tịch biên). Một phần thửa đất bà mua của vợ chồng ông Cao Văn H2 và bà Nguyễn Thị T4 từ năm 2013 đến nay đã bị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp trùng với thửa đất số 03, tờ bản đồ 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/05/2006 cho hộ bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1.

Qua tìm hiểu bà được biết, lô đất của bà thuộc thửa đất số 03 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 262), tờ bản đồ số 19, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/9/2006, cấp cho bà Lê

Thị L và ông Huỳnh Văn N1. Bà L và ông N1 thế chấp GCNQSDĐ số AE 408604 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh G. Bà L và ông Nghĩa l người phải thi hành án liên quan đến Thông báo số 77/TB – CCTHADS ngày 9/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Đoa. Đây là một phần thửa đất của bà đã bị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/09/2006 cấp cho bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 03 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 262), tờ bản đồ số 19, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/09/2006, cấp cho bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1.

2. Nguyên đơn là ông Vũ Văn N ***trình bày:***

Năm 1999 ông có nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị V - cư trú tại thôn D -xã Đ - huyện M - tỉnh Gia Lai. Với số tiền là 5.000.000đ. Lô đất có diện tích khoảng 5.000m^2; có vị trí tại Làng K - xã K - huyện M - tỉnh Gia Lai (Nay là thôn K - xã K - huyện Đ - tỉnh Gia Lai). Lô đất này bà Hoàng Thị V nhận chuyển nhượng của ông N4 và bà L2, cư trú tại làng D, xã K ngày 20/8/1999; có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đường; Phía Bắc giáp đất anh M; Phía Nam giáp đất anh L3; Phía Đông giáp đường.Việc mua bán lô đất trên có viết giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/12/1999 giữa ông và bà Hoàng Thị V, gia đình ông đã trả tiền đầy đủ cho bà V và nhận đất, diện tích chuyển nhượng giữa ông và bà V là khoảng 5.000m^2, nhưng thực tế thửa đất này có diện tích 5.215m^2. Từ đó đến nay gia đình ông đã canh tác ổn định và trồng trọt cà phê trên lô đất này, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Năm 2014 gia đình ông đã thực hiện việc kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chúng tôi đang sử dụng nhưng chưa được cấp.

Vào tháng 12 năm 2019, ông có nhận được thông báo số: 77/TB-CCTHADS ngày 09/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa thông báo về việc xác định quyền sở hữu sử dụng đối với tài sản thi hành án, trong số tài sản mà Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa tiến hành kê biên thì có lô đất mà gia đình ông hiện đang canh tác ổn định và trồng trọt cây cà phê từ năm 1999 đến nay. Qua tìm hiểu ông được biết lô đất của ông là lô đất thuộc thửa số 27 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 345), tờ bản đồ số 19, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE408604, do UBND huyện Đ cấp ngày 5/9/2016 cấp cho bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1; bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1 đã thế chấp GCNQSD đất vay vốn tại ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh G; bà L và ông Nghĩa l người phải thi hành án liên quan đến thông báo số 77/TB - CCTHADS ngày 9/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Đoa.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 5.797,9m^2 thuộc quyền sử dụng của gia đình ông và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/05/2006

mang tên hộ bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 27 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 345), tờ bản đồ số 19.

3. Nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T ***trình bày:***

Ngày 02/04/2004 ông có mua của bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Tiến Đ, trú tại: Thôn D - xã Đ- Đ - Gia Lai một mảnh vườn tại làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, với diện tích khoảng 4.800m^2; số tiền là: 3.700.000 đồng, hai bên đã thỏa thuận mua bán và ông đã giao tiền đủ, nhận đất của vợ chồng ông bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Tiến Đ; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông N; Phía Tây giáp đường; Phía Nam giáp đất ông Đ; Phía Bắc giáp đường. Sau khi mua diện tích đất trên, gia đình ông đã làm đất, đồng thời trồng 475 cây cà phê, canh tác trên đất từ đó và không có ai tranh chấp. Năm 2014 gia đình ông đã thực hiện việc kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng, nhưng chưa được cấp.

Vào tháng 12 năm 2019 ông có nhận được thông báo số: 77/TB-CCTHADS ngày 9/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa thông báo về việc xác định quyền sở hữu sử dụng đối với tài sản thi hành án, trong số tài sản mà Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa tiến hành kê biên thì có lô đất mà gia đình tôi hiện đang canh tác ổn định và trồng trọt cây cà phê từ năm 2004 đến nay. Qua tìm hiểu ông được biết lô đất của ông thuộc thửa số 13 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 317), tờ bản đồ số 19, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE408604, do UBND huyện Đ cấp ngày 5/9/2016 cấp cho bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1; bà L và ông N1 đã thế chấp GCNQSD đất vay vốn tại ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh G; ông N1 và bà L là người phải thi hành án liên quan đến thông báo số 77/TB - CCTHADS ngày 9/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Đoa.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/05/2006 mang tên hộ bà Lê Thị L và ông Huỳnh Văn N1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 317 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 345), tờ bản đồ số 19.

4. Bị đơn là bà Lê Thị L ***trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 27 tờ bản đồ số 19 tại Làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai bà mua của vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị N2 với giá là 155.000.000 đồng, diện tích 30.016m^2; có tứ cận của thửa đất như sau: Đông giáp đất ông Nguyễn Trung T; Tây giáp ruộng; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T5; Bắc giáp đất ông Hà Đức L1. Khi mua đất thì ông Đ, bà N2 có dẫn vợ chồng bà đi xem đất, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đưa giấy tờ cho ông Đ đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà tiếp tục chăm sóc vườn cà phê do ông Đ để lại. Trong quá trình sử dụng đất bà có thấy các hộ ông T, ông N, bà H sử dụng liền kề nhưng không xảy ra tranh chấp gì cả.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà cho rằng mình không sử dụng lấn chiếm đất của nguyên đơn. Việc bìa đỏ của gia đình bà chồng lên phần đất của các nguyên đơn là lỗi của ông Đ, bà N2 và cơ quan nhà nước.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ ***trình bày:***

Ủy ban nhân dân huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N2 theo đúng quy định của pháp luật. Việc đo đạc diện tích, xác định tứ cận do Ủy ban nhân dân xã T6 lên, Ủy ban nhân dân huyện dựa trên kết quả này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N2 theo đúng trình tự.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ2 ***trình bày:***

Tài sản của bà L, ông N1 đã được đăng ký giao dịch đảm bảo, vì thế ngân hàng lập hợp đồng thế chấp và cho ông N1, bà L vay là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Trước khi cho vay cán bộ ngân hàng đã tiến hành xem xét, thẩm định thửa đất.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa thi hành Quyết định số 12/2019/QĐST-DS ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai, căn cứ vào đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 và Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS ngày 7-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; Buộc ông Huỳnh Văn N1, bà Lê Thị L; địa chỉ: Làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai phải thi hành các khoản:

- Tiền án phí là 30.960.937 đồng

- Trả tiền nợ: 1.664.062.500 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – chi nhánh G.

Khi đến hạn thanh toán nợ, ông Huỳnh Văn N1, bà Lê Thị L không thanh toán được nợ; Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – chi nhánh G có quyền liên hệ với cơ quan thi hành án để xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số AE408604, do UBND huyện Đ cấp ngày 5/9/2016.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, Chấp hành viên đã ra quyết định kê biên, xử lý kê biên và tổ chức việc kê biên tài sản. Tại buổi kê biên, qua kiểm tra, đo đạc thực tế, diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE408604, do UBND huyện Đ cấp ngày 5/9/2016 có một phần diện tích do ông Nguyễn Trung T, ông Vũ Văn N và bà Hồ Thị H đang sử dụng.

Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai chưa xử lý tài sản (thẩm định giá, bán đấu giá tài sản) chờ Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tiến Đ***, bà*** Nguyễn Thị N2 huyện Đ, tỉnh Gia Lai ***trình bày:***

Vợ chồng ông có một thửa đất số 317 (theo bản đồ năm 2014 là thửa đất số 345), tờ bản đồ số 19, tại thôn D xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 5 tháng 1 năm 2006, ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị L, ông Huỳnh Tấn N5, với giá chuyển nhượng là 145.000.000 đồng. Khi bán đất cho bà L, ông N5 thì ông đã chỉ ranh giới, xác định vị trí đất cho ông N5, bà L.

Trước lúc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã bán một phần thửa đất cho ông Nguyễn Trung T, phần đất mà hiện ông T đang sử dụng. Khi đi làm bìa đỏ ông chỉ làm hồ sơ đối với phần đất mà ông sử dụng chứ không làm hồ sơ đối với phần đất đã bán cho ông T, nhưng không hiểu lý do vì sao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bìa đỏ bao gồm luôn phần đất ông đã bán cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do UBND huyện Đ cấp ngày 9-5-2006 mang tên hộ bà Lê Thị L, ông Huỳnh Văn N1 thì ông đồng ý vì giấy này cấp không đúng diện tích đất mà ông đã bán cho bà L, ông N1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

-Căn cứ khoản 12 Điều 26, Điều 92, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

-Áp dụng Điều 106 của luật Đất đai

-Áp dụng khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai.

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T về việc công nhận 4.321m^2 đất, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 19 tại làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 9-5-2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Huỳnh Văn N1; thửa đất có tứ cận như sau:

+Phía Đông giáp đất của ông Vũ Văn N, kích thước: 84,97m;

+Phía Tây giáp đất của ông Huỳnh Văn N1, kích thước 49,17m + 16,85m + 11,89m+33,39m

+Phía Bắc giáp đường bê tông, kích thước 42,72m;

+Phía Nam giáp đường đất, kích thước 29,33m + 14,38m

Trên đất có: 470 cây cà phê Robusta kinh doanh 06 đến 20 năm (trồng năm 2004).

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị N3 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vũ Văn N về việc công nhận 5.520,3m^2 đất, tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19 tại làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 9-5-2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Huỳnh Văn N1; thửa đất có tứ cận như sau:

+Phía Đông giáp đất ông Đ1, kích thước 8,65m + 12,24m + 15,06m + 12,7m

+Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Trung T, kích thước 84,97m

+Phía Bắc giáp đường bê tông, kích thước 71,61m;

+Phía Nam giáp đường đất, kích thước 32,05m + 20,91m + 28,59m + 11,96m

Trên đất có: 550 cây cà phê Robusta kinh doanh 06 đến 20 năm (trồng năm 2000).

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Ông Vũ Văn N, bà Hoàng Thị Hải H1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Thị H về việc công nhận 1.683m^2 đất, tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 19 tại làng K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 9-5-2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Huỳnh Văn N1.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 9-5-2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Huỳnh Văn N1 đối với 4.321m^2 và 5.520,3m^2 đất có tứ cận như đã nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 29/9/2023, bà Hồ Thị H kháng cáo yêu cầu tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

- Ngày 06/10/2023, Ngân hàng TMCP Đ2 có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, yêu cầu tòa phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T, ông Vũ văn N6 và bà Hồ Thị H, vì đó là tài sản

của bà L, ông N1 đã đăng ký giao dịch bảo đảm vì thế ngân hàng lập hợp đồng thế chấp và cho vợ chông ông N1 vay là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà *Hồ Thị H* và *Ngân hàng TMCP Đ2*; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của bà *Hồ Thị H*.

[1.1]. Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp:

Theo bà *H* trình bày thì diện tích đất tranh chấp là bà nhận sang nhượng của ông *Cao Văn H2* và bà *Nguyễn Thị T4* vào ngày 27-3-2013; diện tích đất nguyên trước đây ông *H2*, bà *T4* nhận sang nhượng của ông *Hà Đức L1*. Tuy nhiên theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2022 (BL 314-318) thì thửa đất có diện tích 1.683m^2 mà bà *H* đang tranh chấp và yêu cầu công nhận cho gia đình bà chính là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 19, là 01 trong 08 thửa mà vợ chồng bà *L*, ông *N1* nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông *Đ*, bà *N2* và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2006.

- Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/4/2015 (BL 437-438) thì vợ chồng bà *Hồ Thị H* nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà *L*, ông *N1* cũng xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa số 03, tờ bản đồ 19.

Như vậy lời trình bày của bà *H* trình bày diện tích đất tranh chấp này bà nhận sang nhượng của ông *Cao Văn H2* và bà *Nguyễn Thị T4* vào ngày 27/3/2013 là không có cơ sở.

[1.2]. Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/4/2015 giữa vợ chồng bà *Hồ Thị H* và vợ chồng bà *L*, ông *N1*; xét thấy:

- Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013:*"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*.

- Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *"Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai"*.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông *N1*, bà *L* với ông *T3*, bà *H* chưa hoàn thành. Ông *N1*, bà *L* chưa làm thủ tục sang tên cho ông *T3*, bà *H* theo quy định của pháp luật nên thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông *N1*, bà *L*. Vì vậy, khi ông *N1*, bà *L* dùng thửa đất này để thế chấp cho *ngân hàng Đ2* để vay vốn là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, nhận thấy án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà *Hồ Thị H* kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo của *Ngân hàng TMCP Đ2*.

Theo nhận định của bản án sơ thẩm tại mục 2.1; 2.2 đã xác định diện tích đất 4.321m^2 thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 19 và diện tích đất 5.520,3m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604, do *Ủy ban nhân dân huyện Đ* cấp ngày 9/5/2006 cho hộ bà *Lê Thị L*, ông *Huỳnh Văn Nghĩa l1* phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là ông *Nguyễn Trung T* và ông *Vũ Văn N*. Do đó, việc *Ủy ban nhân dân huyện Đ* cấp cho bị đơn 4.321m^2 đất và 5.520,3m^2 đất tại *thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai* là không đúng, chồng lên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn; nhận định này là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do đó, án sơ thẩm hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.321m^2 và 5.520,3m^2 thuộc thửa đất số 13, 27 tờ bản đồ số 19 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408604, do *Ủy ban nhân dân huyện Đ* cấp ngày 9/5/2006 cho hộ bà *Lê Thị L*, ông *Huỳnh Văn Nghĩa l1* có căn cứ, đúng pháp luật. *Ngân hàng TMCP Đ2* kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị H và Ngân hàng TMCP Đ2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H và Ngân hàng TMCP Đ2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Hồ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp đủ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000369 ngày 26/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Ngân hàng TMCP Đ2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp đủ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000368 ngày 25/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (do Bùi Đức T2 nộp).

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai ;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào