

**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: 323/2024/DS-PT

Ngày 21 - 5 - 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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 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 phúc thẩm thụ lý số 818/2023/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 46/2023/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 1222/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ya K, sinh năm 1962. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Huy T, sinh năm 1996. (*Có mặt*)

Địa chỉ: số A đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021).

Bị đơn: Bà Trần Thị Hoài T1, sinh năm 1990. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: số I thôn S, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn V, sinh năm 1973. *(Có mặt)*

Địa chỉ: số A tổ dân phố L, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2021).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Đ, sinh năm 1945; bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1957. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn V, sinh năm 1973. *(Có mặt)*

Địa chỉ: số A tổ dân phố L, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023).

2. Bà Ka N, sinh năm 1963.

Địa chỉ: thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H – Chức vụ: Giám đốc. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ). (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022). *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đức Đ1 – Chức vụ: Chủ tịch. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Đình C – Chức vụ: Phó trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022). *(Vắng mặt)*

5. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2.

Địa chỉ: Số A đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2 – Trưởng Văn phòng. *(Vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Hoài T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V1, ông Ngô Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Năm 1984, ông Ya K đã khai hoang phục hóa phần diện tích đất khoảng 6.796m² (nay thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g) tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng 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 được biết bà Nguyễn Thị V1 trú tại thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Đ cấp GCNQ sử dụng đất số N490603 ngày 27 tháng 05 năm 1999 đối với các thửa đất 490, 502, 794 tờ bản đồ 336g. Tại biên bản hòa giải ngày 10/01/2018, hai bên đã thỏa thuận và bà V1 cũng đã đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ya K nên UBND đã lập biên bản hòa giải thành. Sau đó ông đã nhiều lần yêu cầu bà V1 trả lại GCNQSDĐ nhưng bà V1 vẫn né tránh và không thực hiện theo đúng thỏa thuận.

Đến tháng 07/2019 ông được biết bà Nguyễn Thị V1 đã tặng phần diện tích đất này cho con gái là bà Trần Thị Hoài T1 và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157865 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/08/2019 đối với thửa đất 502 tờ bản đồ 336g.

Ông Ya K đã tiếp tục yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K tổ chức hòa giải tranh chấp với bà Trần Thị Hoài T1, tại buổi hòa giải ngày 26/06/2020 cả hai bên đều không thể thỏa thuận được biện pháp giải quyết tranh chấp, bà T1 không chấp nhận giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên UBND xã K đã lập biên bản hòa giải không thành.

Việc bà Nguyễn Thị V1 tiến hành tặng cho 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 Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 6796m² (thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336G) tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Nguyễn Thị V1 là không đúng vì đây là diện tích đất mà gia đình ông Ya K khai phá và sử dụng từ năm 1984 đến nay. Những điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ya K. Nay ông Ya K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị V1 và chị Trần Thị Hoài T1 đối với phần diện tích đất khoảng 6.796m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/8/2019 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g.

3. Hủy cập nhật biến động ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ từ tên hộ bà Nguyễn Thị V1 sang tên chị Trần Thị Hoài T1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999.

4. Công nhận diện tích 5.537m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại thôn K, xã K, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của ông và vợ là bà Ka N.

5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại thôn K, xã K, huyện Đ giữa chị Trần Thị Hoài T1 với Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh L1 – Phòng G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 19450074/2019/HĐBĐ/NHCT620 được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 6397, quyền số 03/2019/TP/CC-SCC.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 T1; cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Văn V:

Diện tích đất ông Ya K tranh chấp nêu trên là của bà Nguyễn Thị V1 (mẹ của bà Trần Thị Hoài T1) được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất với các thửa 490, 502, tờ bản đồ 336g, xã K 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 CNQSD đất thì mẹ bà T1 cho ông Ya K làm ăn và trông coi đất vì bà V1 bận việc buôn bán kinh doanh, không có thời gian canh tác. Hàng năm gia đình bà T1 vẫn vào trông coi để quản lý đất mà thôi.

Đến tháng 07/2019, bà Nguyễn Thị V1 đã tặng cho bà T1 toàn bộ diện tích đất 6796m² thuộc thửa 502 tờ bản đồ 336g, xã K theo số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 ngày 27/05/1999. Việc ông Ya K khởi kiện bà T1 là không có căn cứ bởi lẽ gia đình bà T1 đã cho ông K làm ăn, không lấy tiền thuê mà còn kiện tôi ra Tòa án là trái đạo đức và không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, bà T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Ya K trả lại cho bà Thương quyền sử dụng đất với diện tích 6796m², thuộc thửa 502, tờ bản đồ 336g tọa lạc tại xã K, huyện Đ, 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 V1 là ông Dương Văn V:

Về nguồn gốc đất là do ông, bà khai hoang mà có, sau khi khai hoang xong thì ông, bà canh tác vào thời điểm này chỉ trồng bắp, đậu một vụ trong năm. Sau khi được cấp giấy CNQSD đất thì ông, bà có cho ông Ya K làm ăn và trông coi đất vì ông Đ, bà V1 bận việc buôn bán kinh doanh, không có thời gian canh tác. Hàng năm gia đình ông, bà 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 V1 thống nhất với yêu cầu phản tố của con gái là bà T1, 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 Đ là ông Lưu Đình C:

Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1, trong đó có thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336G tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là căn cứ Thông tư 346TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T3 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận nói trên thì Ủy ban nhân dân huyện Đ đã thực hiện theo đúng quy định. Bên cạnh đó, hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Đ 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 Đ không có cơ sở để trả lời khi làm thủ tục xét cấp thửa 502 thì có xác minh làm rõ diện tích đất này ai là người đang sử dụng hay không? Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp thì đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết. Ủy ban nhân dân huyện Đ tuân thủ theo quyết định, Bản án của Tòa án.

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 L là bà Trần Thị L trình bày:

- Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V1 chuyển cho bà Trần Thị Hoài T1:

Ngày 09/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V1 tặng cho bà Trần Thị Hoài T1 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 Nguyễn Văn T2 công chứng số 1067, quyền 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 bà trên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ 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 Đ 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 T1:

Ngày 05/8/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ yêu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hoài T1.

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 L thẩm định trình Sở T ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cho bà Trần Thị Hoài T1 đối với 03 thửa đất số:

Thửa 490, tờ bản đồ số 336g, diện tích 2.788m² đất được Sở T 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 T 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 T 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 T1 có đủ điều kiện cấp đổi quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Hoài T1, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ 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 Đ để trao trả cho người dân theo quy định.

Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Ya K và bị đơn là bà Trần Thị Hoài T1 đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ không có ý kiến gì thêm.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2:

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 46/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

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;

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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Trần Thị Hoài T1 với Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh L1 – Phòng G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 19450074/2019/HĐBĐ/NHCT620 được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 6397, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 28/10/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ya K 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 T1.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V1, ông Ngô Đ và bà Trần Thị Hoài T1 đối với diện tích đất 5.535m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2.

Hủy cập nhật điều chỉnh biến động ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ từ tên bà Nguyễn Thị V1 sang tên bà Trần Thị Hoài T1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/8/2019 cho bà Trần Thị Hoài T1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích 5.537m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Ya K và bà Ka N.

Quy định cho ông Ya K, bà Ka N 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 5.537m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, 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 Đ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 26/9/2023, bị đơn bà Trần Thị Hoài T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người kháng cáo trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng đất tranh chấp là của gia đình cho ông Ya K vào canh tác nhờ, đất có nguồn gốc do gia đình bị đơn tự khai phá, đồng thời thừa nhận trong quá trình giải quyết tranh chấp thì bị đơn có ý kiến khi làm hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) đã khai nhầm thửa đất của ông Ya K và đồng ý trả đất cho ông. Việc xác nhận của các ông Ya V2 và Lưu Phú D là không có cơ sở do những người này tuổi đời còn nhỏ, không thể chứng kiến lúc ông Ya K vào sử dụng đất mà lại trình bày về quá trình canh tác của ông Ya K thì không khác nào tạo nên tiền lệ xấu để người có đất, đã được cấp sổ lại mất đất vào tay những người ngang nhiên vào chiếm đất. Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét để không làm thiệt thòi quyền lợi của gia đình bị đơn.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là do được chia công khai phá cùng với người khác, không có việc sử dụng nhờ đất của bị đơn; hiện tại nguyên đơn đang sử dụng nhờ điện của hộ gia đình khác chứ không phải của bị đơn. Khi gia đình bà V1 làm thủ tục cấp GCNQSD đất thì nguyên đơn vẫn đang sử dụng đất nhưng không thấy có cơ quan, đơn vị nào xuống đo đạc để cấp sổ, vì vậy không hay biết việc bà V1, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích đất gồm cả phần ông đang canh tác, sự việc này ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông. Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử có căn cứ, đúng thực tế sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ quy định về tố tụng. Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo: các chứng cứ được thu thập thể hiện ông Ya K đã có thời gian sử dụng đất liên tục, bị đơn không chứng minh được có thời gian trực tiếp sử dụng đất tranh chấp và thủ tục cấp GCNQSD đất cho bị đơn đã được thực hiện không đúng quy định, không đo đạc kiểm tra thực tế nên sổ cấp cho bà T1 đã bao trùm lên cả phần đất do người khác sử dụng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và tuyên xử có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản 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 hình thức:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V1, ông Ngô Đ

và bà Trần Thị Hoài T1 đối với diện tích đất 5.535m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2; hủy cập nhật điều chỉnh biên độ ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ từ tên bà Nguyễn Thị V1 sang tên bà Trần Thị Hoài T1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/8/2019 cho bà Trần Thị Hoài T1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là do bà V1 và ông Đ khai hoang từ năm 1984 và sử dụng đến năm 1990, sau đó không sử dụng khoảng 03 năm; đến năm 1999 thì tiến hành kê khai và được cấp GCNQSD đất đối với 03 thửa 490, 502 và 794; sau khi được cấp GCNQSD đất thì đến năm 2003 cho nguyên đơn mượn đất (thửa 502) để canh tác giữ đất. Tuy nhiên bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho nguyên đơn mượn đất.

Tại Biên bản xác minh ranh giới sử dụng giữa ông Ya K và bà V1 ngày 18/01/2018 đối với các thửa 490, 488, 502 thể hiện nội dung: “*theo ý kiến trình bày và sự chỉ ranh của bà Nguyễn Thị V1 thì ông bà Ngô Đ – Nguyễn Thị V1 có khai phá các thửa đất số 794, 488, 490 tờ bản đồ 336g... theo kết quả xác minh hiện trạng và đối chiếu với giấy chứng nhận thì ông bà không khai phá thửa 502 được cấp trong GCN*”; tại biên bản này bà V1 cũng thừa nhận: “*Hiện trong GCN số N490603 có cấp thửa 502 là không phải do gia đình ông (bà) khai phá mà do đăng ký nhầm, hiện nay thửa đất này ông Ya K đang canh tác nên gia đình sẽ đồng ý giao cho cơ quan nhà nước thu hồi thửa 502 để trả lại ông Ya K*”.

Ngược lại, nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất tranh chấp do nguyên đơn tự khai phá từ năm 1983 và sử dụng ổn định đến thời điểm hiện tại, không có tranh chấp nhưng chưa có điều kiện đăng ký kê khai. Biên bản xác minh ngày 12/10/2021 tại xã K thì ông Ya V2 – Trưởng thôn Karac 1 và ông Lưu Phú D – công chức địa chính xã K cũng xác định ông Ya K là người khai hoang, trực tiếp canh tác và sử dụng rau màu trên đất.

Ngoài ra, UBND huyện Đ xác định việc cấp GCNQSD đất số N490603 ngày 27/5/1999 cho bà V1, trong đó có thửa 502 là căn cứ theo Thông tư 346TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T3 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất và hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Đ cung cấp chỉ 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. Như vậy, khi cấp GCNQSD đất cơ quan chức năng đã không tiến hành kiểm tra, xác minh, đo đạc thực tế sử dụng đất của các hộ dân dẫn đến việc cấp đất không phù hợp với thực tế sử dụng, chưa đúng quy định nên cần hủy GCN đã cấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với việc cập nhật biên độ thửa đất trên sang tên bà Trần Thị Hoài T1 trên cơ sở có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ: do GCNQSD đất đã cấp cho bà V1, ông Đ là

không đúng quy định của pháp luật nên việc cập nhật biến động này cũng bị ảnh hưởng. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy phần cập nhật này là có căn cứ.

Do vậy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ya K, xác định ông có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp, đồng thời hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà V1 là đúng thực tế và đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, việc không tuân thủ trình tự thủ tục khi cấp GCNQSD đất đã ảnh hưởng đến tính hợp pháp và có căn cứ của toàn bộ giấy chứng nhận QSD đất nên phải hủy toàn bộ GCN đã cấp. Trên cơ sở đó, các bên có liên quan mới tiến hành thủ tục yêu cầu cấp lại đúng diện tích đất theo quy định chứ không chỉ hủy một phần GCN như án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Bà V1 và ông Đ, bà T1 kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Ya K vì cho rằng án sơ thẩm không tuân thủ quy định, đặc biệt là nội dung hướng dẫn của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 Tòa án nhân dân tối cao giải đáp trực tuyến, nếu xác định nhà nước cấp sai thì phải thực hiện đúng thủ tục thu hồi đất và xem xét bồi thường cho người có đất bị thu hồi chứ không thể tước bỏ quyền lợi của ông bà thông qua một bản án.

Xét, diện tích đất tranh chấp bà V1 không chứng minh được do tự khai phá và cho ông Ya K sử dụng trông nom đất; việc đăng ký để được cấp GCNQSD đất của bà là chưa đúng trình tự, thủ tục nên đã cấp sổ cho bà V1 bao gồm luôn cả diện tích người khác đang sử dụng, thuộc trường hợp phải hủy GCNQSD đất chứ không phải trường hợp thu hồi đất để giao cho cá nhân, tổ chức khác để được áp dụng các thủ tục về thu hồi đất. Vì vậy lý do kháng cáo này là không có cơ sở. Do người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Quan điểm của Kiểm sát viên là có căn cứ. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, nội dung tuyên hủy một phần GCNQSD đất của án sơ thẩm là chưa chính xác do việc cấp GCNQSD đất này như phân tích trên đã được thực hiện không đúng quy định của pháp luật nên cần tuyên hủy GCNQSD đất nêu trên để các đương sự thực hiện việc đăng ký, kê khai và xin cấp GCNQSD đất theo đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh phần này nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Riêng ông Đ2, bà V1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Hoài T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm (có điều chỉnh về phần tuyên liên quan đến GCNQSD đất số N490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, 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;

Các điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Trần Thị Hoài T1 với Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh L1 – Phòng G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 19450074/2019/HĐBĐ/NHCT620 được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 6397, quyền số 03/2019/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 28/10/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ya K 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 T1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V1, ông Ngô Đ và bà Trần Thị Hoài T1 đối với diện tích đất 5.535m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2.

Hủy cập nhật điều chỉnh biến động ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ từ tên bà Nguyễn Thị V1 sang tên bà Trần Thị Hoài T1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 490603 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị V1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 157865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/8/2019 cho bà Trần Thị Hoài T1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích 5.537m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Ya K và bà Ka N.

Ông Ya K, bà Ka N 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 5.537m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 336g tại xã K, huyện Đ, 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 Đ kèm theo).

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Đ, bà Nguyễn Thị V1 được miễn án phí phúc thẩm. Bà Trần Thị Hoài T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008707 ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Đương sự đã thực hiện xong.

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

Trong trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- ĐS (9);
- Lưu VP(3), HS(2).NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ