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: **180**/2020/DS - PT

Ngày: 11/9/2020

"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy quyết định cấp GCNQSDĐ, hủy nội dung chỉnh lý tại trang 4, GCNQSDĐ và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản"

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 **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào**

Ông L **Phước Thanh**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên**, 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 L **Quang Hiệp**, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2020/TLPT - DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy nội dung chỉnh lý tại trang 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Quang C; địa chỉ: 702 L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị P; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M; cùng địa chỉ: 612 L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Uỷ ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân thành phố P: Ông Cao Duy H, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền số 21/GUQ-UBND ngày 23/8/2019 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân thành phố P). Vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần A; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần A: Ông Nguyễn Vũ H; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D; cùng địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Hữu T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên D T; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Hồng D; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, Công chức Địa chính – Xây dựng xã C (Theo văn bản số 117/UBND ngày 31/7/2018 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã C). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng thương mại cổ phần A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào tháng 5 năm 2000, anh Trần Quang C mua của vợ chồng ông Nguyễn L, bà Đặng Thị M một lô đất có diện tích 720m^2 (16 mét x 45 mét) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07 tại làng N, xã C (nay là phường T), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 đứng tên hộ ông Nguyễn L. Việc mua lô đất đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 24/5/2000. Sau khi mua vợ chồng ông L đã giao đất cho anh C sử dụng đất với diện tích thực tế 746,2m^2 (16 mét ngang tính theo chiều vuông góc với đường N), năm 2000 anh xây dựng nhà cấp 4 và xây xưởng trên toàn bộ diện tích đất này để làm gara sửa chữa ô tô ổn định cho đến nay. Khi xây nhà, anh có lên báo cho Ủy ban nhân dân xã C biết và cho đến nay không bị cơ quan nào kiến nghị hay xử phạt hành chính về việc xây dựng nhà. Ngày 12 tháng 3 năm 2015, Ủy ban nhân dân phường T cũng xác nhận anh mua lô đất của ông Nguyễn L và sử dụng đất từ năm 2000 đến nay.

Sau khi anh biết ông L đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh đã nhiều lần gặp ông Nguyễn L hỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của anh nhưng ông L từ chối vì lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy, anh chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình.

Khoảng tháng 8/2012, khi ông Nguyễn Đình T ủi đất xây xưởng thì anh mới biết ông T mua đất của ông L, ông T nói chỉ mua đất ở xã C, không mua đất ở phường T. Anh có hỏi ông T để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L để tách bìa nhưng ông T không cho mượn vì ông nói có liên quan đến Ngân hàng. Sau đó, anh có lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P hỏi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được và nhờ cán bộ văn phòng làm hồ sơ giúp anh, hơn hai năm sau cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mới nói là không làm được và trả lại hồ sơ cho anh. Tại thời điểm này anh chưa biết phần đất của anh đã chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà D.

Cho đến ngày 12/3/2015, đại diện Ngân hàng TMCP A chi nhánh Gia Lai đến nhà trao đổi với anh: "Phần đất của anh nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D, ông T và bà D đang thế chấp phần đất này tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh Gia Lai để vay tiền". Qua tìm hiểu anh mới biết, ngoài bán đất cho anh, vợ chồng ông L còn ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất đã bán cho anh sang ông T, bà D. Sau đó, ông T bà D chỉnh lý sang tên, sang tên luôn phần đất của anh đã mua của ông L và đem thế chấp toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh Gia Lai.

Sau khi anh biết được sự việc, anh đã có đơn kiến nghị tại Ủy ban nhân dân phường T. Tại biên bản làm việc ngày 21/3/2015 của UBND phường T, ông T đã trình bày "không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần diện tích đất của anh và ông T cũng không chỉ cho Ngân hàng phần đất của anh để định giá vay tiền".

Việc ông L tiếp tục bán lô đất của anh cho ông T bà D và ông T bà D đem tài sản của anh thế chấp tại Ngân hàng TMCP AN Bình chi nhánh Gia Lai làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của anh.

Do đó, anh C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai xác nhận vào ngày 22-5-2000 giữa anh Trần Quang C với ông Nguyễn L đối với diện tích đất 720m^2 (diện tích đất thực tế anh C nhận chuyển nhượng là 746,2 m^2) thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7 tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường N có chiều dài 16m

Phía Tây giáp đất ông B có chiều dài 16m

Phía Nam giáp đất còn lại của ông C có chiều dài 45m

Phía Bắc giáp đất ông C1 dài 45m.

- Hủy một phần Quyết định số 00296QSDĐ/562/2000/QĐ-UB do Uỷ ban nhân dân thành phố P ban hành ngày 26-8-2000.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26-8-2000 cho hộ ông Nguyễn L đối với phần chỉnh lý trang 4 liên quan đến 720m^2 (đất thực tế 746,2m^2) đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7 mang tên ông Nguyễn Đình T, bà Vũ Thị Hồng D do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P chỉnh lý ngày 28-12-2011.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 0080.00/13/TC/VIII.2 ngày 17-10-2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D với Ngân hàng thương mại cổ phần A liên quan đến 720m^2 thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, 8. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26-8-2000.

** Lời khai của bị đơn là ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M:*

Tòa án đã triệu tập và tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn để biết và thực hiện quyền tố tụng của mình nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không nộp văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án. Tuy nhiên, theo tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được là Biên bản hòa giải 10 tháng 8 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố P, ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M trình bày:

Ngày 14/5/2000, ông bà có lập Hợp đồng sang nhượng đất cho anh Trần Quang C một thửa đất có diện tích tại tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là đúng sự thật. Ngày 15/11/2011, ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình T, bà Vũ Thị Hồng D phần đất tọa lạc tại xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Khi chuyển nhượng đất cho ông T, ông bà có báo cho anh Trần Quang C biết để anh C đến nhà ông bà nói chuyện với ông T. Ông C đã gặp ông T tại nhà ông bà để nói chuyện với nhau vì các phần đất mà ông bà chuyển nhượng cho anh C và ông T được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp chung một giấy chứng nhận. Ngày 20/11/2011, tại nhà ông bà, anh C, ông T và vợ chồng ông bà đã bàn bạc với nhau về việc anh C và ông T tự làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà cứ nghĩ anh C và ông T đã làm xong thủ tục tách giấy chứng nhận. Đến ngày 21/3/2015, ông bà nhận giấy mời của Ủy ban nhân dân phường T thì ông bà mới biết anh C chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông bà chỉ bán đất cho ông T, bà D thửa đất số 06 tờ bản đồ số 08 diện tích 2.123 m^2, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 và thửa đất có diện tích 90 m^2 đất ở thuộc một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác mà ông bà không nhớ tên. Hai thửa đất này nằm liền kề nhau và tọa lạc tại thôn 1, xã C chứ ông bà không bán cho ông T, bà D các thửa đất tại phường T. Khi chuyển nhượng đất ông bà có chỉ vị trí đất tại thôn 1 xã C, thành

phố P cho ông T bà D. Toàn bộ giấy tờ sang nhượng đều do ông T, bà D thực hiện, khi đến Phòng công chứng vợ chồng ông bà không đọc kỹ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký tên, ông bà không biết rằng trong hợp đồng này bao gồm luôn các thửa đất đã chuyển nhượng cho anh C. Vì ông bà quá chủ quan và tin tưởng vào ông T nên mới ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày chứ ông bà không lừa đảo ai.

Nay anh C khởi kiện thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D:*

Tòa án đã triệu tập hợp lệ và tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông bà để biết và thực hiện quyền tố tụng của mình nhưng ông bà không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không nộp văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án. Tuy nhiên, theo tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được thì tại Biên bản hòa giải 10 tháng 8 năm 2015 ông bà trình bày:

Ngày 26/8/2011, ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M có nhu cầu bán toàn bộ diện tích đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do UBND thành phố P cấp ngày 16/8/2000 với toàn bộ diện tích của 04 thửa đất là 4.324,5m^2 (phần diện tích còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho một số hộ và chỉnh lý trang 4), cụ thể:

+ Thửa số 01 – 05B, tờ bản đồ số 8 có diện tích 200 m^2.

+ Thửa số 02 – 50, tờ bản đồ số 7 có diện tích 1461,5 m^2.

+ Thửa số 03 – 01A, tờ bản đồ số 8 có diện tích 540 m^2.

+ Thửa số 04 – 06, tờ bản đồ số 8 có diện tích 2123 m^2.

Khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh phường H, Gia Lai. Nên vợ chồng ông bà và vợ chồng ông L thống nhất ông bà sẽ mua lại toàn bộ diện tích đất trên, một lô có diện tích 90m^2 đất ở và một lô có diện tích 6670m^2 với giá 3.000.000.000 đồng (nhưng thỏa thuận bớt 50.000.000 đồng để ông bà làm thủ tục chỉnh lý sang tên) và trả tiền trước cho Ngân hàng 300.000.000 đồng để xóa thế chấp. Đến ngày 21/12/2011, các bên đã thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Số 1 tỉnh Gia Lai, chuyển nhượng toàn bộ 4.324,6 m^2 của 04 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do UBND thành phố P cấp ngày 16/8/2000. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, sáng suốt, đầy đủ năng lực hành vi dân sự trước sự chứng kiến của Công chứng viên Phòng công chứng Số 1. Sau đó ông bà mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P chỉnh lý sang tên. Sau khi sang tên cho xong, ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Bình An chi nhánh A vay tiền để có tiền trả tiền đất cho ông L, bà M.

Khi mua đất vào tháng 11/2011, hai bên thỏa thuận tại nhà ông L và ông L, bà M có chỉ và xác định vị trí của toàn bộ các thửa đất gồm có cả phần đất của anh C đang sử dụng, lúc này trên đất mà anh C đang sử dụng vẫn chưa xây dựng nhà ở và các công trình khác. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất không có mặt anh C và ông L, bà M cũng không đề cập đến việc có bán đất cho anh C. Khoảng tháng 7/2012, khi ông bà nhận nhà và đất tại thôn 1, xã C, thành phố P do ông L và bà M giao thì ông bà không có đề cập gì đến thửa đất mà anh C đang sử dụng. Lúc này ông đã sử dụng quyền sử dụng đất của mình để thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần A để vay 3.5000.000.000 đồng nên ông bà không quan tâm ai đang sử dụng thửa đất đó.

Việc ông bà mua toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do UBND thành phố P cấp ngày 16/8/2000 có diện tích 4.324,5m^2 là đúng theo quy định của pháp luật. Còn ông L bán đất cho ai nữa là lỗi của ông L, ông L phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của vợ chồng ông và giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần A trình bày:*

Ngày 17/10/2013, ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/8/2000 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho Ngân hàng TMCP A chi nhánh Gia Lai cho Công ty TNHH Một thành viên D T vay vốn theo Hợp đồng thế chấp số 0080.01/13/TC/VIII.2 ngày 17/10/2013, Hợp đồng này được Phòng công chứng Số 1 tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 17/10/2013 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P ngày 17/10/2013 theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đã nộp toàn bộ hồ sơ tín dụng và hồ sơ thế chấp cho Tòa án. Trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xét xử bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:*

Năm 1995, UBND thị xã P tiến hành đăng ký thống kê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn xã Chư Ă, ông Nguyễn L đăng ký 4 thửa đất, hồ sơ được UBND xã C ký xác nhận và chuyển lên Phòng địa chính thẩm định. Ngày 26-8-2000, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 562/2000/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân ở thôn 3 xã C, trong đó có hộ ông Nguyễn L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389090 cho 04 thửa số 05B tờ 08, thửa 50 tờ 07, thửa số 01A tờ 08, thửa 06 tờ 08.

Trong thời gian thẩm định, ông L sang nhượng cho ông Trần Quang C một phần diện tích đất 16m x 45m = 720m^2 thuộc thửa số 50 tờ 07, Hợp đồng

chuyển nhượng được UBND xã C chứng thực ngày 24-5-2000.

Năm 2011, ông L chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.324,5m^2 đất còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D, trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Quang C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Gia Lai chứng thực.

UBND thành phố P nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật nên ông Trần Quang C yêu cầu hủy một phần Quyết định số 562/2000/QĐ-UB ngày 26/8/2000 và một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389090 ngày 26/8/2000 và là không có căn cứ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai trình bày:*

Theo công văn số 424/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 05-7-2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai có ý kiến: Ngày 26-8-2000, UBND thành phố P cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389090 cho ông Nguyễn L đối với 04 thửa số 05B tờ 08, thửa 50 tờ 07, thửa số 01A tờ 08, thửa 06 tờ 08.

Ngày 21-12-2011, ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.324,5m^2 đất còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 21-12-2011. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D theo đúng quy định. Do vậy, ông Trần Quang C yêu cầu hủy phần chỉnh lý trang 4 liên quan đến 720m^2 đất thuộc thửa đất số 50 tờ 07 mang tên ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D là không có cơ sở.

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

Ủy ban nhân dân xã C không có thông tin lưu trữ về sổ chứng thực hợp đồng, giao dịch và tàng thư các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000. Tuy nhiên, thực tế anh Trần Quang C nhận chuyển nhượng đất từ năm 2000 và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, các điều 705, 706, 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang C.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn L với người nhận chuyển nhượng là anh Trần Quang C được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 24/5/2000 đối với 720m^2 đất (diện tích đất thực tế 746,2m^2) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho hộ ông Nguyễn L; địa chỉ thửa đất tại làng N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất anh C (mua lại từ anh D) dài 35m.

Phía Tây giáp đất ông L1 dài 54,6 m.

Phía Nam giáp đất ông L2 dài 5,2m, phần đất còn lại giáp đất ông C dài 10,65m.

Phía Bắc giáp đường N dài 17,5m (chiều dài tính theo chiều vuông góc 16m).

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Anh Trần Quang C có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 0080.00/13/TC/VIII.2 ngày 17/10/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D với Ngân hàng thương mại cổ phần A liên quan đến 720m^2 (diện tích đất thực tế 746,2m^2) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26-8-2000 đã được công nhận tại hợp đồng trên.

Hủy nội dung chỉnh lý tại trang 4 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thực hiện ngày 28/12/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26/8/2000 cho hộ ông Nguyễn L liên quan đến diện tích đất 720m^2 (diện tích đất thực tế là 746,2m^2), thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07 đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang C về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 00296QSDĐ/562/2000/QĐ-UB ngày 26/8/2000 của Uỷ ban nhân dân thành phố P về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 cho hộ ông Nguyễn L liên quan đến 720m^2 (diện

tích đất thực tế 746,2m^2) đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang C về việc yêu cầu công nhận cho anh quyền sử dụng đất đối với diện tích 720m^2 đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7 có tứ cận: Đông giáp đường N chiều dài 16m; Tây giáp đất ông B chiều dài 16m; Nam giáp đất còn lại của ông C chiều dài 45m; Bắc giáp đất ông C1 chiều dài 45m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20 tháng 01 năm 2020 Ngân hàng thương mại cổ phần A kháng cáo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D đều vắng mặt không có lý do, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Ngân hàng thương mại cổ phần A vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình, riêng bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều không có mặt. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đánh giá khách quan toàn diện chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Anh Trần Quang C có mua của vợ chồng ông Nguyễn L, bà Đặng Thị M một lô đất có diện tích 720m^2 (16 mét x 45 mét) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07 tại làng N, xã C (nay là phường T), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 đứng tên hộ ông Nguyễn L. Việc mua lô đất đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 24/5/2000. Sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông L đã giao đất cho anh C sử dụng đất với diện tích thực tế 746,2m^2 (16 mét ngang tính theo chiều vuông góc với đường N), sau đó anh C xây dựng nhà cấp 4 và xây xưởng trên toàn bộ diện tích đất này để làm gara sửa chữa ô tô ổn định cho đến nay. Khi xây nhà, anh có lên báo cho Ủy ban nhân dân xã C biết và cho đến nay không bị cơ quan nào kiến nghị hay xử phạt hành chính về việc xây dựng nhà. Ngày 12 tháng 3 năm 2015, Ủy ban nhân dân phường T cũng xác nhận anh mua lô đất của ông Nguyễn L và sử dụng đất từ năm 2000 đến nay (bút lục 482,

483-484, 485, 486, 487 đến 495). Ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng này (bút lục 167-169).

Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng ông L, bà M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*đến ngày 16/8/2000 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do UBND thành phố P cấp*) nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là anh C đã thanh toán đủ tiền, làm nhà ở, nhà xưởng kiên cố và bên chuyển nhượng là ông L, bà M không phản đối và anh C cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, căn cứ vào điểm b3, thuộc điểm b tiểu mục 2.3, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Bản án sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn L với người nhận chuyển nhượng là anh Trần Quang C được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 24/5/2000 đối với 720m^2 đất (diện tích đất thực tế 746,2m^2) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho hộ ông Nguyễn L; địa chỉ thửa đất tại làng N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Sau khi được cấp GCNQSD đất, ông Nguyễn L, bà Đặng Thị M không thực hiện việc làm thủ tục sang tên QSD đất đối với diện tích đất 720m^2 cho ông C theo hợp đồng đã ký kết. Đến ngày 21/12/2011, ông Nguyễn L, bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T, bà Vũ Thị Hồng D toàn bộ diện tích 4.324,5m^2 (*trong đó có phần đất diện tích 746,2m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7 mà ông L, bà M đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000*). Ông L, bà M thừa nhận không chuyển nhượng cho ông T, bà D diện tích đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C. Anh C đã nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà M và quản lý, sử dụng và sinh sống trên đất từ năm 2000. Việc năm 2011 ông L, bà M tiếp tục chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông T, bà D là vi phạm điều cấm của pháp luật (đất đã chuyển nhượng rồi nên không có quyền chuyển nhượng cho người khác). Do đó, Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2011 có nội dung vợ chồng ông Nguyễn L và bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D phần liên quan đến diện tích 746,2m^2 thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389090 ngày 26/8/2000 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp số 0080.00/13/TC/VIII.2 ngày 17-10-2013

được ký kết giữa ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D với Ngân hàng thương mại cổ phần A liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, 08: Ông T, bà D thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Thời điểm lập hợp đồng thế chấp, anh C đang là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2000 và cũng đã xây dựng các tài sản kiên cố trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm 17-10-2013 trên diện tích đất mà ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D đã mang đi thế chấp cho Ngân Hàng thì trên đất đã có nhà ở và các công trình của ông C quản lý sử dụng đất công khai, liên tục từ sau khi nhận đất xây dựng các tài sản kiên cố trên diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng trước đây. Thế nhưng khi xác minh tài sản để cho vay thì Ngân hàng không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc thẩm tra đất, không xác minh ai đang sử dụng đất, đất có tranh chấp hay không, có cho người khác xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác trên đất không mà chỉ căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận thế chấp nên đã dẫn đến tài sản thế chấp không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bên thế chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A khai khi đi thẩm định tài sản, Ngân hàng chỉ làm việc với ông T và ông T chỉ đất và nói tài sản trên đất là của ông T, Ngân hàng căn cứ vào chủ sử dụng đất trên giấy tờ là ông T, về vấn đề nhà xưởng của ông C trên đất thì Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất chứ không nhận thế chấp tài sản trên đất nên Ngân hàng không xem xét các tài sản trên đất. Xét thấy, việc đi thẩm tra, xác minh quyền sử dụng đất của bên thế chấp là quyền lợi và cũng là nghĩa vụ của Ngân hàng, bởi lẽ, điều này liên quan đến khả năng thu hồi khoản vốn mà Ngân hàng đã cho bên nhận thế chấp vay, thế nhưng Ngân hàng đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của bên cho vay.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C và vợ chồng ông L, bà M được pháp luật công nhận, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông L, bà M với ông Nguyễn Đình T, bà Vũ Thị Hồng D bị vô hiệu đối với phần diện tích đất của ông C là 746,2m^2 vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp số 0080.00/13/TC/VIII.2 ngày 17/10/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D với Ngân hàng thương mại cổ phần A liên quan đến 720m^2 (thực tế là 746,2m^2) đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26-8-2000 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã xét xử để chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm không có chứng cứ nào mới cần được xem xét, do vậy đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần A là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần A phải

chịu 300.000 đồng tiền 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 đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, các điều 705, 706, 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang C.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn L với người nhận chuyển nhượng là anh Trần Quang C được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 24/5/2000 đối với 720m^2 đất (diện tích đất thực tế 746,2m^2) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho hộ ông Nguyễn L; địa chỉ thửa đất tại làng N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất anh C (mua lại từ anh D) dài 35m.

Phía Tây giáp đất ông L1 dài 54,6 m.

Phía Nam giáp đất ông L2 dài 5,2m, phần đất còn lại giáp đất ông C dài 10,65m.

Phía Bắc giáp đường N dài 17,5m (chiều dài tính theo chiều vuông góc 16m).

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Anh Trần Quang C có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 0080.00/13/TC/VIII.2 ngày 17/10/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Đình T và bà Vũ Thị Hồng D với Ngân hàng thương mại cổ phần A liên quan đến 720m^2 (diện tích đất thực tế

746,2m^2) thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26-8-2000 đã được công nhận tại hợp đồng trên.

Hủy nội dung chỉnh lý tại trang 4 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thực hiện ngày 28/12/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389090 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 26/8/2000 cho hộ ông Nguyễn L liên quan đến diện tích đất 720m^2 (diện tích đất thực tế là 746,2m^2), thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 07 đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang C về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 00296QSDĐ/562/2000/QĐ-UB ngày 26/8/2000 của Uỷ ban nhân dân thành phố P về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389090 ngày 26/8/2000 cho hộ ông Nguyễn L liên quan đến 720m^2 (diện tích đất thực tế 746,2m^2) đã chuyển nhượng cho anh Trần Quang C.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang C về việc yêu cầu công nhận cho anh quyền sử dụng đất đối với diện tích 720m^2 đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7 có tứ cận: Đông giáp đường N chiều dài 16m; Tây giáp đất ông B chiều dài 16m; Nam giáp đất còn lại của ông C chiều dài 45m; Bắc giáp đất ông C1 chiều dài 45m.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 007989 ngày 10/2/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai nay chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- 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)

Mai Xuân Thành