

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 128/2019/DS - PT

Ngày: 13 - 8 - 2019

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Lê Phước Thanh

Các thẩm phán

Ông Trương Công Thi

Ông Võ Ngọc Thông

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Hoàng Hải An**, 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 Đinh Văn Chánh, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 901/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông K; địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng: Bà R, bà N, bà P (tên khác: L), ông J, ông S, ông B, ông J1 (đều là con của ông K); Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền cho bà N, ông J, ông S, ông B người kế thừa tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông **Phạm Ngọc T**; địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

* *Bị đơn*: Ông **Lê Minh H**; địa chỉ: phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

Vắng mặt.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Thành T**, chức vụ: Chấp hành viên; Địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện ủy quyền: Ông **Huỳnh Nhật N**, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên môi trường (*văn bản ủy quyền ngày 12/9/2018*); địa chỉ Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Minh T**- Tổng Giám đốc. Địa chỉ: Tp. Hồ Chí Minh. *Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần A:* Ông **Nguyễn Đình H**, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh của Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Đại diện ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần A Chi nhánh Đắk Lắk: Ông **Nguyễn Xuân S**, chức vụ: Trưởng bộ phận KHDN (*văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018*); Có mặt.

Địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà **R**; địa chỉ: phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà **N**; địa chỉ: phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

6. Bà **P** (tên khác: L); địa chỉ: MD 20850, Rockville, Washington D.C, United States; Vắng mặt.

Đại diện ủy quyền của bà P: Ông **J1** (*văn bản ủy quyền ngày 18/3/2016*); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông **J**; địa chỉ: buôn A, p. E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

8. Ông **S**; địa chỉ: buôn A, p. E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

9. Ông **B**; địa chỉ: p. E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

10. Ông **J1**; nơi ĐKKHKT: p. E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của 04 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông J, ông S, ông B: Ông **Phạm Ngọc T** (*Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017*); Có mặt.

* Người kháng cáo: ông Phạm Ngọc T - người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và những người

có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Bà N, ông J, ông S, ông B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, đại diện theo ủy quyền cho bà N, ông J, ông S, ông B là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của nguyên đơn ông K là ông Phạm Ngọc T trình bày:

Năm 1963, ông K nhận chuyển nhượng của ông B1 01 lô đất diện tích 960m² (diện tích thực tế là 885,2m²), thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại buôn A, p. E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông K tạm cho hai con J1 và B sử dụng một phần diện tích, phần còn lại diện tích 387m² ông K sử dụng, hoàn toàn không tặng cho hay chuyển nhượng đất cho con gái R, vợ ông K là bà C mất năm 1996 không để lại di chúc. Năm 2000, ông K xây dựng căn nhà trên diện tích đất 387m² và toàn bộ tài sản trên đất do ông K tạo lập. Năm 2001, ông K làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 885,2m² bao gồm diện tích 387m² nói trên, phần đất đã được đo vẽ trên bản đồ địa chính thành phố, được UBND phường E xác nhận nhà và đất ở ổn định, được Công an xã E (cũ) cấp sổ hộ khẩu, ông cùng hộ gia đình sinh sống ổn định từ năm 1963 đến nay, hiện ông K chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 885,2m² nói trên.

Ngày 09/7/2014, Chi cục Thi hành án Tp. B tiến hành kê biên nhà và đất của ông K để thi hành án cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk với lý do: Ông Lê Minh H (chồng bà R) đã thế chấp diện tích 387m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5 cho ngân hàng để đảm bảo thanh toán nợ của Công ty TNHH thương mại - xây dựng L.

Theo tìm hiểu ông được biết vào năm 2003, UBND Tp B đã cấp GCNQSDĐ số W869171 ngày 08/01/2003 cho bà R. Năm 2009 bà R chuyển nhượng lại cho chồng là ông H và được UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số AO 769121 ngày 12/5/2009 đứng tên ông Lê Minh H. Việc đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ này là do ông Lê Minh H bằng thủ đoạn gian dối tự ý làm mà không có sự đồng ý của ông K cùng các con là những đồng thừa kế tài sản chung của vợ chồng ông. Ông K không đồng ý việc kê biên tài sản của ông để trả nợ cho ông H, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại diện tích 387 m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại số 27 S, phường E, Tp. B cho ông K, đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 cấp ngày 12/5/2009 cho hộ ông Lê Minh H.

Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm vào ngày 17/8/2016, ông K chết, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các con của ông K giữ nguyên đơn bổ sung nội dung đơn khởi kiện yêu cầu UBND Tp. B phải bồi thường thiệt hại theo Luật trách nhiệm bồi thường Nhà nước cho ông K vì cấp sai GCNQSDĐ cho ông H và bà R, hậu quả tài sản của ông K bị kê biên thi hành án. Đồng thời, xin rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ số W 869171 ngày 08/01/2003 UBND Tp. B cấp cho bà R. Tại phiên tòa ông Phạm Ngọc T đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa tố tụng của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp về quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H với Ngân hàng TMCP A.

Bà R, ông J1 và là người đại diện theo ủy quyền của bà P là những người kế thừa tố tụng của ông K, tại phiên tòa sơ thẩm vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án, mọi người trình bày:

Về nội dung thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Ngọc T đại diện theo quyền cho bà N, ông J, ông S, ông B.

** Bị đơn ông Lê Minh H, tại phiên tòa sơ thẩm vắng mặt, theo bản tự khai, ông H trình bày:*

Năm 2002, ông kết hôn với bà R, do không có chỗ ở nên vợ chồng ông về ở chung với ông K tại số 27 S, p. E, Tp. B. Nguồn gốc đất: Năm 1963 ông K nhận chuyển nhượng, năm 2000 ông K xây dựng căn nhà trên diện tích 387m². Ông K đã già yếu nên gia đình ông K họp bàn giao lại diện tích 387m² cùng căn nhà trên đất cho bà R theo phong tục mẫu hệ của người dân tộc Ê Đê. Năm 2003, bà R được UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số W 869171 ngày 08/01/2003. Thời gian này ông mở Công ty TNHH thương mại - xây dựng L. Do cần vốn làm ăn, ông hỏi mượn của vợ GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền ngân hàng, nhưng ngân hàng không chịu cho vay vì bìa đỏ đứng tên bà R. Vì cần tiền gấp nên ông đã thuyết phục bà R chuyển tên bìa đỏ sang cho ông và bà R đã đồng ý. Năm 2009, UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số AO 769121 ngày 12/5/2009 đứng tên Lê Minh H và ông đã dùng để vay vốn Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk, trong hợp đồng vay thế chấp ngân hàng có đứng tên người vay là Lê Minh H và bà R. Quá trình làm ăn thua lỗ, công ty nợ ngân hàng số tiền lớn không có khả năng thanh toán, vợ chồng xảy ra mâu thuẫn nên đến năm 2014, ông và bà R ly hôn. Ông xin Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk tạo điều kiện cho ông thời gian để trả nợ đầy đủ cho ngân hàng và lấy lại bìa đỏ cho gia đình ông K. Việc ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên

hủy GCNQSDĐ mang tên Lê Minh H và yêu cầu tôi trả lại diện tích đất 387m² và toàn bộ tài sản trên đất tại số 27 S, p. E, Tp. B cho ông K thì ông chấp nhận và không có ý kiến gì. Hiện nay ông K đã chết, ông đồng ý trả lại tài sản trên cho các con của ông K, hoặc đề nghị Tòa án giải theo quy định của pháp luật.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B - Người đại diện theo ủy quyền ông Tô Thành Trung, tại phiên tòa sơ thẩm ông Trung có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án ông Trung trình bày:*

Theo đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2012/QĐST-KDTM ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân Tp. B, Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B đã ban hành các quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu và tổ chức thi hành theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết thi hành án, ông Lê Minh H - Giám đốc Công ty TNHH L xác nhận công ty không còn khả năng thanh toán nợ và đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B kê biên, xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền trên diện tích đất 387m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5 tại số 27 S, p. E, Tp. B để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, tại buổi cưỡng chế kê biên, ông K đã xuất trình các giấy tờ chứng minh trước Hội đồng cưỡng chế kê biên tài sản và cho rằng QSDĐ bị kê biên trên là của ông K (*được chế độ cũ xác nhận*) chứ không phải của ông Lê Minh H. Hội đồng vẫn tiến hành kê biên và hướng dẫn cho ông K quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Ngày 03/5/2015, TAND Tp. B thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Lê Minh H. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B ban hành quyết định hoãn thi hành án số 856/QĐ-CCTHADS ngày 11/8/2014 để chờ kết quả giải quyết của TAND Tp. B. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được xét xử vắng mặt.

+ *Ủy ban nhân dân Tp. B - Người đại diện ủy quyền là ông Huỳnh Nhật N. Tại phiên tòa sơ thẩm ông N vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án ông N trình bày:*

Sau khi kiểm tra hồ sơ, UBND Tp. B có ý kiến như sau: Căn cứ vào đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/4/2002 của bà R thì “*đất do ba má để lại*” và ngày 06/6/2002 được UBND phường E xác nhận “*đất không có ai tranh chấp*”, căn cứ giấy ủy quyền bà R ủy quyền cho chồng là ông Lê Minh H ngày

11/5/2009 (đã được UBND phường E chứng thực) thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 869171 ngày 08/01/2003 cho bà R và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 ngày 12/5/2009 cấp đổi mới cho hộ ông Lê Minh H đối với diện tích 387m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại buôn A, p. E, Tp. B là đúng theo trình tự, thủ tục quy định, đúng thẩm quyền, khi cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Tuy nhiên, lô đất cấp cho bà R không có hồ sơ gốc. Vì vậy, UBND Tp. B đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, kết quả xác minh nguồn gốc sử dụng đất cũng như hiện trạng sử dụng đất để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk - Người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Xuân S, trình bày:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của người thứ ba số DAL.BĐ.DN.07240111 ngày 26/01/2011; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba để vay vốn bổ sung số DAL.BĐ.DN.07240111 /CCBS-01 ngày 18/5/2011; quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 13/2012/QĐST-KDTM ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B buộc Công ty TNHH thương mại – xây dựng L - Người đại diện ông Lê Minh H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk khoản nợ: 1.600.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh. Nếu đến thời hạn ông H không thanh toán được thì phải xử lý tài sản đã thế chấp trả lại tiền cho Ngân hàng. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 51/2013/QĐST-DS ngày 25/4/2013 của Tòa án nhân dân Tp. B thì ông Lê Minh H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk khoản nợ: 56.672.287 đồng tiền gốc cùng lãi suất quá hạn và lãi suất phát sinh đến khi thanh toán xong nợ. Nhưng quá hạn thỏa thuận mà Công ty TNHH thương mại và xây dựng L vẫn không trả nợ cho ngân hàng. Do đó, ngân hàng đã yêu cầu thi hành án để tiến hành kê biên đối với tài sản được bảo đảm là đất và toàn bộ tài sản trên diện tích 387m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, có GCNQSDĐ số AO 769121 ngày 12/5/2009 đứng tên ông Lê Minh H. Nay, ngân hàng xét thấy tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Minh H và bà R. Vì vậy, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết nhanh chóng vụ kiện để Chi cục Thi hành án Tp. B tiếp tục tiến hành kê biên tài sản, thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk.

+ Bà R tại phiên tòa sơ thẩm vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án, bà R

trình bày:

Năm 2002, bà kết hôn với ông Lê Minh H, do ông H không có chỗ ở nên chuyển về ở chung với bà và bố bà là ông K tại số 27 S, p. E, Tp. B. Nguồn gốc đất: Năm 1963, toàn bộ diện tích 885,2m² bố tôi nhận chuyển nhượng của ông B1 và sử dụng ổn định không có tranh chấp cho đến nay. Sau đó, bố bà tạm cho hai con J1 và B sử dụng một phần diện tích; phần còn lại diện tích 387m² ông K sử dụng, không tặng cho hay chuyển nhượng diện tích đất này cho bà. Căn nhà cùng tài sản trên đất được bố bà xây dựng, tạo lập vào năm 2000. Gia đình bà đã có văn bản thống nhất giao diện tích 387m² và tài sản trên đất cho bố là K vào ngày 30/4/2005 (*không có xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực*) để đảm bảo đất của gia đình không bị chuyển nhượng bất hợp pháp. Khoảng năm 2003, ông H mở Công ty TNHH L. Do cần vốn làm ăn, ông H đã tự ý chuyển tên trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ từ tên bố K sang tên bà và được UBND Tp. B cấp GCNQSDĐ số W 869171 ngày 08/01/2003 mang tên R, sau đó đến năm 2009 ông H tự làm thủ tục chuyển tên bà trong GCNQSDĐ sang tên ông H để thuận tiện trong việc vay vốn. Lúc đầu bà không đồng ý nhưng ông H luôn nài nỉ nên bà cũng để cho ông H làm và không có ý kiến nữa. Ông H ép bà ký vào hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk, do đang là vợ chồng nên bà cũng làm theo. Khi công ty của ông H làm ăn thua lỗ, nợ ngân hàng số tiền lớn hiện vẫn chưa thanh toán, dẫn đến mâu thuẫn vợ chồng và cuối cùng ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 305/2014/QĐST-HNGĐ ngày 05/8/2014 của TAND Tp. B. Khi Chi cục Thi hành án Tp. B đến kê biên tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Đắk Lắk thì bà và gia đình mới biết sự việc nên bố bà ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Minh H, đồng thời trả lại đất và tài sản trên đất cho ông K. Hiện nay bố bà đã chết, bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, bà đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của ông K.

+ Bà N, ông J, ông S, ông B - *Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc T trình bày:* 06 người con của ông K là người kế thừa tố tụng của đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn ông K và cho rằng ông Lê Minh H có hành vi gian dối khi làm GCNQSDĐ đứng tên ông H để chiếm đoạt nhà và đất của gia đình vì không có biên bản hợp để chia tài sản cho bà R cũng như cho ông H. Đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk tuyên

hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Minh H, đồng thời buộc ông H phải trả lại nhà và đất cho ông K.

+ Bà P - Người đại diện theo ủy quyền ông J1, tại phiên tòa sơ thẩm vắng.
Quá trình giải quyết vụ án ông J1 trình bày: Đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Minh H, đồng thời buộc ông H phải trả lại nhà và đất cho ông K.

Tại bản án dân sự thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 688, 689, 691, 692 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, Điều 417 BLDS 2015; các Điều 166, 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 chương III Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K - Người kế thừa tố tụng là bà R, bà N, bà P, ông J, ông S, ông B, ông J1 về việc yêu cầu ông Lê Minh H phải trả lại diện tích 387m² cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại số 27 S, phường E, Tp. B cho ông K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 cấp ngày 12/5/2009 cho hộ ông Lê Minh H.

2. Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của ông K về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số W 869171 ngày 08/01/2003 UBND Tp. B mang tên bà R.

3. Đình chỉ một phần đơn phản tố của ông K về việc yêu cầu UBND Tp. B phải bồi thường thiệt hại theo Luật trách nhiệm bồi thường Nhà nước cho ông K. Nếu sau này những người kế thừa tố tụng của ông K có yêu cầu thì được thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản; lệ phí ủy thác; án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 25/12/2018, đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế tham gia tố tụng là ông Phạm Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Phạm Ngọc T không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo và không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội

đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về kháng cáo và xét xử vắng mặt đối với ông J1:

[1.1] Ngày 28/12/2018, ông J1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 07/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí lần thứ nhất số 01/TB-TA và ngày 18/01/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí lần thứ hai số 02/TB-TA cho ông J1 nhưng ông J1 không nộp tiền tạm ứng án theo yêu cầu. Vì vậy, việc ông J1 không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được xem là từ bỏ kháng cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự

[1.2] Vào ngày 20/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa lần thứ nhất, tại phiên tòa này các đương sự trong vụ án đều được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hoãn phiên tòa theo Quyết định số 19a và ấn định thời gian xét xử lại vào ngày 20/12/2018; tại phiên tòa ngày 20/12/2018, ông J1 vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do đang khám bệnh; lý do ông J1 đưa ra không có căn cứ chứng minh. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, cho thấy:

[2.1] Toàn bộ diện tích đất 885,2m² là do ông K nhận chuyển nhượng của ông B1 vào ngày 21 tháng 11 năm 1963 (*giấy bán nhà được chính quyền cũ xác nhận*). Sau khi nhận chuyển nhượng ông K đã xây dựng nhà ở và làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 885,2m² bao gồm diện tích 387m² đang tranh chấp (*tờ khai quyền sở hữu ngày 30/9/1966, đơn đăng ký quyền sử dụng đất và biên bản xác định ranh giới ngày 03/3/2001*), phần đất đã được đo vẽ trên bản đồ địa chính thành phố, được các hộ liên kề ký xác nhận nhưng do già yếu và sức khỏe nên ông K chưa hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ.

[2.2] Năm 1996 vợ ông K là bà C chết không để lại di chúc. Như vậy, nhà

và đất trên diện tích 885,2m² (*bao gồm diện tích 387m² đang tranh chấp*) là tài sản chung của ông K và các con của bà C là những người thừa kế quyền nghĩa vụ trong vụ án.

[2.3] Ngày 08/10/2003, bà R được UBND Tp. B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 869171 ngày 17/4/2002 trên cơ sở tờ đăng ký kê khai của bà R về nguồn gốc *“đất do ba má để lại”* và được UBND phường E xác nhận *“đất không có ai tranh chấp”* để làm căn cứ cấp đất cho bà R mà không xác minh nguồn gốc thửa đất; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hồ sơ gốc, không có văn bản tặng cho, thừa kế ... chuyển quyền diện tích đất này cho bà R là không đúng quy định của pháp luật.

Năm 2009, bà R chuyển quyền cho chồng là ông Lê Minh H và ngày 12/5/2009 ông Lê Minh H được UBND Tp. B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 (*thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, diện tích 387m²*). Như đã nhận định trên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 869171 cho bà R của UBND Tp. B không đúng pháp luật nên việc chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, diện tích 387m² bị vô hiệu.

Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lê Minh H đem thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH TMXD L (*do ông Lê Minh H làm giám đốc*) tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk; khoản vay này đã được Tòa án nhân dân thành phố B ra Quyết định công nhận thỏa thuận số 13/2012/QĐST-KDTM ngày 24/9/2012 và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã Quyết định cưỡng chế thi hành án số 81/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2015. Như vậy, đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, diện tích 387m² đang tranh chấp là đối tượng bị xử lý phát mãi để thi hành án khoản tiền vay của Công ty TNHH thương mại – xây dựng L cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Do đó, việc ông Lê Minh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 ngày 12/5/2009 và khi ông H giao dịch với Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đắk Lắk không thể biết và không có nghĩa vụ kiểm tra tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 ngày 12/5/2009 đã cấp cho ông H. Cho nên, theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 về: *“Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”* thì giao dịch *“hợp đồng thế chấp tài sản”* giữa ông Lê Minh H với Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh

Đất Lắc là giao dịch hợp pháp và Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đất Lắc là “*người thứ ba ngay tình*” cần phải được bảo vệ và không bị vô hiệu; nguyên đơn và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, diện tích 387m² đang tranh chấp và không thể hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 ngày 12/5/2009 mà phải để xử lý, thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Đất Lắc.

Để bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của mình, những người thừa kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bà R, ông Lê Minh H và những người có lỗi phải hoàn trả và bồi thường theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng những người kế thừa tổ tụng của ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tài sản đang tranh chấp (*là 2.405.176.000 đồng*) nên buộc những người kế thừa tổ tụng của ông K phải chịu tiền án phí là 80.103.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng; vì trong vụ án này, các đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên diện tích 387m² là của ông K hay là của ông Lê Minh H nên theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án không có giá ngạch là 200.000 đồng.

[4] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo về phần án phí dân sự sơ thẩm và do chấp nhận kháng cáo nên những người kế thừa tổ tụng không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Ngọc T và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 138, 688, 689, 691, 692 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 133, 417 BLDS 2015; các Điều

166, 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K - Người kế thừa tổ tụng là bà R, bà N, bà P (tên khác: L), ông J, ông S, ông B và ông J1, về việc: Yêu cầu ông Lê Minh H phải trả lại diện tích 387m² cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại số 27 S, phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk cho ông K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 769121 cấp ngày 12/5/2009 cho hộ ông Lê Minh H.

Án phí dân sự sơ thẩm: Người kế thừa tổ tụng là bà R, bà N, bà P (tên L), ông J, ông S, ông B, ông J1 phải chịu là 200.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 30288 ngày 01/4/2015 của Chi cục thi hành án Tp. B.

Án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa tổ tụng không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Do ông Tuấn nộp) theo biên lai thu tạm ứng số 012726 ngày 08/01/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh