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: 431/2020/DS-PT Ngày: 17 - 9 - 2020 V/v :"Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giao dịch thế chấp tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Nguyễn Văn Tửu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2020 về*:"Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giao dịch thế chấp tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1354/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 8/44C VTT, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H: Chị Hồ Thị Ngọc Ph, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: 8B/1 PĐTV, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2011 và ngày 18/11/2019).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B (chết ngày 10/7/2015);

2. Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm: 1961 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 8/1 PĐTV, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông B:

1. Cụ Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1930 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 01 VTT, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chị Nguyễn Thị Như Ng1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: 19/30 ngõ 100, HQV, quận CG, thành phố Hà Nội.

3. Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: 8/1 PĐTV, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

4. Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: 01 VTT, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 4 THĐ, Phường 3, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn V; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Y; Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2019 – xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố ĐL;

Địa chỉ: Số 2 TNT, Phường 8, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Thiện S; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ĐL (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Tr; Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ĐL (theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2016 – xin xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ: Số 18 THD, MĐ, TL, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh; Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H1; Chức vụ: Giám đốc phụ trách Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng (theo Văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 16/6/2014 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Đinh Thị Thanh T1 - Cán bộ pháp chế Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2019 - xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Bùi Quốc H2, sinh năm 1977 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 75 đường 3/2, Phường 4, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguồn gốc diện tích 216,6m^2 tại thửa 672, tờ bản đồ 16, Phường 8, được UBND thành phố ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) cho ông B là do cụ Nguyễn Văn Ng (là cha ruột của ông H và ông B) cho ông H vào năm 1996. Khi cho, cụ Ngật không viết giấy tờ, chỉ nói ranh giới đất và ông H đã sử dụng đất từ năm 1996 cho đến nay. Năm 1996, do cán bộ địa chính hướng dẫn đăng ký kê khai diện tích ao là thửa 673 nên ông H đã đăng ký thửa này mà kê khai thiếu thửa 672. Thực tế, diện tích ao thuộc thửa 671 và 672, còn thửa 673 là đất nông nghiệp. Trên thửa 672, ông H có làm 01 căn nhà gỗ mái tôn khoảng 40m^2, diện tích đất còn lại làm nhà kính để sản xuất nông nghiệp, có hàng rào ranh giới rõ ràng. Ngày 25/8/2011, ông H phát hiện việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông B thửa 672 nên đã khiếu nại đến UBND thành phố ĐL, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐL thụ lý giải quyết tại Thông báo số 519 ngày 14/10/2011. Ngày 20/10/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐL đã có Biên bản họp liên ngành số 88/BB-TN-MT, có nội dung: Đoàn liên ngành đề nghị ngưng mọi giao dịch mua bán đối với diện tích đất 216,6m^2 tại thửa 672 đang tranh chấp và cấp đúng cho đối tượng sử dụng đất là ông H. Ngày 12/12/2011, UBND thành phố ĐL có văn bản số 5671 hướng dẫn ông H khởi kiện tại Tòa án để giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Do được đứng tên trên giấy CNQSDĐ nên ông B, bà Ph1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 672 cho ông Bùi Quốc H2 và ông H2 đã được cấp giấy CNQSDĐ, sau đó ông H2 đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, ông H yêu cầu hủy một phần Quyết định số 99/QĐ-UB ngày 14/10/1997 của UBND tỉnh Lâm Đồng, hủy giấy CNQSDĐ do UBND thành phố ĐL cấp cho ông B và cấp đúng đối tượng sử dụng đất là ông H đối với diện tích đất 216,6m^2 thuộc thửa 672; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Ph1 và ông H2 đối với thửa 672; hủy giấy CNQSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp cho ông H2; hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông H2 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ph1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông B trình bày:

Ông B, bà Ph1 trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của ông H về nguồn gốc thửa 672, ông H đang sử dụng thửa đất này. Do giấy CNQSDĐ đứng tên ông B nên ngày 27/7/2011, ông B, bà Ph1 đã chuyển nhượng cho ông H2.

Hiện, ông H2 còn nợ lại ông B 530.000.000 đồng nên vợ chồng ông B, bà Ph1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2011 và trả lại thửa 672 cho ông H. Đối với thửa đất 671 thì các bên không tranh chấp.

Cụ Nguyễn Văn Ng, anh Nguyễn Văn B1 trình bày: Thống nhất nội dung trình bày của ông H về nguồn gốc đất và người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Riêng đối với phần khởi kiện của ông B, bà Ph1 về số tiền 530.000.000 đồng đối với ông H2 thì cụ Ngật, anh Bảo không có ý kiến. Cụ Ngật, anh Bảo chỉ yêu cầu Tòa án xác định thửa 672 là của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam trình bày:

Ông Bùi Quốc H2 thế chấp tài sản theo giấy CNQSDĐ số BC 852367 thửa đất số 672 tờ bản đồ số 16 (46e), diện tích thế chấp 216,6m^2 để đảm bảo cho khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân ô tô xe máy Hoàng theo hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201202165F ngày 22/11/2012. Giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là 1.083.000.000 đồng. Phạm vi bảo đảm: Bảo đảm cho số tiền gốc 812.250.000 đồng và khoản lãi phát sinh của số tiền gốc. Tính đến ngày 28/3/2018, dư nợ của khoản vay được bảo đảm bằng tài sản thế chấp nói trên là: Nợ gốc 812.250.000 đồng; nợ lãi 784.114.563 đồng. Tổng cộng là 1.596.364.563 đồng.

Trong trường hợp hủy giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích đất 216,6m^2 thì đề nghị Tòa án xác định lỗi của cơ quan, tổ chức, cá nhân nào để Ngân hàng tiếp tục yêu cầu bồi thường cho Ngân hàng. Việc thế chấp giữa Ngân hàng và ông H2 là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông H2 và Ngân hàng. Trường hợp Ngân hàng và ông H2 tranh chấp đối với số tiền mà ông H2 vay thì Ngân hàng sẽ khởi kiện ông H2 bằng một vụ án khác.

Ủy ban nhân dân thành phố ĐL trình bày:

Ông Nguyễn Văn H nộp đơn xin đăng ký ruộng đất cho các thửa đất số 673, 674, 675, 676, 677, 678 cùng tờ bản đồ số 46E tọa lạc tại Phường 8, thành phố ĐL. Nguồn gốc theo đơn đăng ký là thừa kế của cha mẹ và được Hội đồng đăng ký ruộng đất của UBND Phường 8 xác nhận và thống nhất xét cấp cho các thửa đất nói trên với tổng diện tích 3.235m^2. Trên cơ sở hồ sơ do UBND Phường 8 lập, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 10/10/1995 cấp các thửa đất số 673, 674, 675, 676, 677, 678 tờ bản đồ số 46E (tờ bản đồ mới là 16) Phường 8, ĐL cho ông H. Ngày 12/3/1996, UBND thành phố ĐL cấp giấy CNQSDĐ số 154/QSDĐ cho ông H trên cơ sở Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 10/10/1995 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Về trình tự thủ tục xét cấp giấy CNQSDĐ cho ông H đảm bảo theo các quy định hiện hành.

Ông Nguyễn Văn B nộp đơn xin đăng ký ruộng đất cho các thửa đất số 672, 671, 670, 669 cùng tờ bản đồ số 46E tọa lạc tại Phường 8, thành phố ĐL. Nguồn gốc theo đơn đăng ký là thừa kế của cha mẹ và được Hội đồng đăng ký ruộng đất

của UBND Phường 8 xác nhận và thống nhất xét cấp cho các thửa đất nói trên với tổng diện tích 3.195m^2. Trên cơ sở hồ sơ do UBND Phường 8 lập, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 14/10/1997 cấp các thửa đất số 672, 671, 670, 669 tờ bản đồ số 46E (tờ bản đồ mới là 16) Phường 8, ĐL cho ông B. Ngày 25/11/1997, UBND thành phố ĐL cấp giấy CNQSDĐ số 018/QSDĐ cho ông B trên cơ sở Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 14/10/1997 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Về trình tự thủ tục xét cấp giấy CNQSDĐ cho ông H, Bường đảm bảo theo quy định. Tại thời điểm cấp giấy thì đất không có tranh chấp. Nay, các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Bùi Quốc H2 trình bày: Việc ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 216,6m^2 thuộc thửa 672 của vợ chồng ông B, bà Ph1 là hợp pháp. Sau khi chuyển nhượng thì ông H2 đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh Lâm Đồng. Ông H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy giấy CNQSDĐ do UBND thành phố ĐL cấp cho ông B đối với thửa 672. Việc ông B, bà Ph1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 672 và cho rằng chưa thanh toán số tiền 53.000.000 đồng thì ông H2 không đồng ý, vì ông đã thanh toán toàn bộ số tiền theo hợp đồng và ông B, bà Ph1 đã giao giấy CNQSDĐ để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:

- Căn cứ Điều 105, 106, 107, 123, 124, 125, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 342, 343, 344, 347, 348, 349, 350, 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 37; Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165, điểm c, khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc kiện: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giao dịch thế chấp tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H; bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ph1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Bùi Quốc H2 trả số tiền 530.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/11/2019, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 03/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày: Nguồn gốc thửa 672 là do cụ Ngật cho ông H nhưng năm 1996, ông H không đăng ký kê khai cấp giấy CNQSDĐ thửa 672 là thiếu. Năm 1996, cụ Ngật cho ông H, ông B nhiều thửa đất, trong đó có thửa 672, 673 là ao nước để hai người sử dụng lấy nước tưới phục vụ sản xuất chung. Năm 2011, ông H và ông B cùng san lấp ao nước và cũng không phát sinh tranh chấp. Cũng trong năm 2011, khi ông B chuyển nhượng thửa 672 cho người khác thì ông H mới kiểm tra và thấy rằng thửa 672 là của ông H nên đã khiếu nại.

Bà Ph1 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Bảo trình bày: Đồng ý nội dung trình bày của ông H. Xác định thửa 672, 673 là ao nước, ranh giới giữa đất của ông H, ông B là con đường.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Các đương sự xác nhận nguồn gốc đất là của cụ Ngật. Thửa 672 là của ông H nhưng cơ quan có thẩm quyền lại cấp cho ông B là trái pháp luật. Năm 1996, ông H, ông B được cấp giấy CNQSDĐ, đến năm 2011 thì ông H phát hiện việc cấp giấy thửa 672 cho ông B là sai nên đã khiếu nại. UBND thành phố ĐL cho rằng việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông H, ông B đúng pháp luật là không đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông H kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Các đương sự đều thừa nhận: Nguồn gốc thửa 672 nằm trong diện tích đất của cụ Ngật đã cho ông H, ông B vào năm 1996. Việc phân chia thì cụ Ngật không lập giấy tờ, chỉ nói miệng và các con tự đi đăng ký kê khai để cấp giấy CNQSDĐ, phù hợp với Văn bản số 59/UBND ngày 22/9/2015 của UBND Phường 8, thành phố ĐL, có nội dung xác nhận thửa 672 trước thời điểm ông B kê khai thì cụ Ngật là người đăng ký sử dụng đất.

[2] Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất của ông H ngày 07/7/1994 thì ông H đăng ký tổng diện tích 3.252m^2 thuộc các thửa đất số 673, 674, 675, 676, 677 và 678 cùng tờ bản đồ số 46E, có xác nhận của Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất xã. Trong đó, thửa 673 với diện tích 344m^2, loại ruộng đất: hồ (bút lục số 183). Theo giấy CNQSDĐ số G 450157 ngày 12/3/1996 của UBND thành phố ĐL (bút lục số 95) thì ông H được sử dụng diện tích 3.252m^2, trong đó thửa 673, diện tích 344m^2 (ao); thửa 674, diện tích 895m^2 (trồng rau); thửa 675, diện tích 914m^2 (trồng rau); thửa 678, diện tích 641m^2 (trồng rau); thửa 676, diện tích 405m^2 (trồng rau); thửa 677, diện tích 53m^2 (đất màu). Như vậy, diện tích và số thửa đất ông H được cấp đúng với diện tích và số thửa đất mà ông H đã kê khai đăng ký. Ông H cho rằng việc đăng ký thiếu thửa đất số 672 là do cán bộ địa chính Phường 8 hướng dẫn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, cũng không phù hợp với thực tế vì ông H đã đăng ký thửa 673 cũng là ao.

[3] Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất (không ghi ngày tháng năm) của ông B thì ông B đăng ký tổng diện tích 3.195m^2 thuộc các thửa đất số 1158, 1157, 672, 671, 670, 669 cùng tờ bản đồ số 46E, Phường 8, thành phố ĐL, có xác nhận của Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất xã. Trong đó, thửa 672 với diện tích 534m^2, loại ruộng đất: hồ (bút lục số 162). Theo Quyết định số 99/QĐ-UB ngày 14/10/1997 của UBND tỉnh Lâm Đồng thì ông B được sử dụng 3.081m^2 thuộc các thửa đất số 1157, 672, 671, 670, 669 tờ bản đồ số 46E, Phường 8, thành phố ĐL (bút lục số 181). Theo giấy CNQSDĐ số K 793393 ngày 25/11/1997 của UBND thành phố ĐL (bút lục số 95) thì ông B chỉ được sử dụng đất đối với diện tích 2.481m^2, trong đó thửa 672, diện tích 534m^2 (ao); thửa 671, diện tích 607m^2 (trồng rau); thửa 670, diện tích 939m^2 (trồng rau); thửa 669, diện tích 401m^2 (trồng rau). Như vậy, diện tích đất ông B thực tế được cấp ít hơn so với diện tích đất mà ông B kê khai đăng ký.

[4] Theo trích lục bản đồ thửa đất ngày 23/8/2011 (bút lục số 32), thể hiện: Ông H được quyền sử dụng các thửa đất số: 674, 675, 678, 673, 676, 677. Trong đó, thửa đất 673 có diện tích 344m^2 là ao, thửa đất này nằm liền kề với thửa đất 672 mà ông B đăng ký kê khai; thửa đất 672 ông B cũng kê khai là ao nên phù hợp với lời trình bày của các đương sự về việc diện tích đất của cụ Ngật có một cái ao (hồ) được chia cho ông B, ông H mỗi người một nửa ao để lấy nước tưới tiêu khi canh tác các thửa đất khác. Do đó, việc ông B đăng ký kê khai thửa 672, còn ông H đăng ký kê khai thửa 673 đều là ao là phù hợp.

[5] Theo họa đồ tách hợp thửa đất ngày 10/01/2011 (bút lục số 67 và 278) của Trung tâm Tích hợp thông tin địa lý và Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố

ĐL (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL), thể hiện: Tổng diện tích chia tách thửa là 1.141m^2 thuộc thửa đất số 671 (607m^2) và 672 (534m^2) được chia tách như sau: Diện tích 287,10m^2 (đất ở) thuộc một phần thửa đất số 672 và diện tích 33,15m^2 (đất ở) thuộc một phần thửa đất số 671 tờ bản đồ số 46E được hợp thành thửa đất mới là thửa 671 với diện tích 320,25m^2 (đất ở) là phần đất còn lại của ông B; diện tích 216,60m^2 (loại đất HNK) thuộc một phần thửa đất số 672 chỉnh lý tách thành thửa mới là 672 với diện tích 216,60m^2 là phần đất nông nghiệp còn lại của ông B; diện tích 212m^2 thuộc một phần thửa 671 (thửa mới 2368) là phần đất của ông Phan Văn Huế, bà Nguyễn Thị Thúy Nga nhận chuyển nhượng; diện tích 200m^2 thuộc một phần thửa 671 (thửa mới 2369) là phần đất của ông Nguyễn Xuân Toàn, bà Vũ Thành Đoàn nhận chuyển nhượng; diện tích 101,15m^2 thuộc một phần thửa 671 là phần đất sử dụng chung của ông B, ông Toàn, bà Đoàn, ông Huế, bà Nga và diện tích 91m^2 thuộc một phần thửa 671 và một phần thửa 672 là lối đi nên trừ ra khỏi giấy CNQSDĐ. Từ việc nhập, tách thửa nêu trên ông B, bà Ph1 đã đăng ký, điều chỉnh và được UBND thành phố ĐL cấp Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 852370 và số BC 852367 ngày 21/01/2011 đối với diện tích 320,25m^2 và 216,60m^2 thuộc thửa đất số 672, cùng tờ bản đồ số 16 (46e) tọa lạc tại Phường 8, thành phố ĐL. Như vậy, thửa đất 672 do ông B đăng ký kê khai và được UBND thành phố ĐL cấp giấy CNQSDĐ là đúng đối tượng sử dụng đất.

[6] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2011 (bút lục số 1-2), thể hiện: Ông B, bà Ph1 chuyển nhượng cho ông H2 toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 671 và 672 tờ bản đồ số 16 (46e), với giá 500.000.000 đồng, được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 27/7/2011, số công chứng 2410, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD và ngày 29/12/2011, ông H2 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐL xác nhận điều chỉnh đăng ký biến động sang tên (bút lục số 118).

[7] Bản tự khai ngày 09/5/2012 của ông B (bút lục số 113), có nội dung: Năm 1996, ông B được chia đất với diện tích 534m^2 là đất ao thuộc tờ bản đồ số 46e thửa 671 với diện tích 317,4m^2 và thửa 672 với diện tích 216,6m^2 đã được UBND thành phố ĐL cấp giấy CNQSDĐ. Năm 2011, vì bị công nợ quá nhiều nên ông B buộc phải bán hai thửa đất trên để trả nợ. Nay, ông H khởi kiện thì ông B không đồng ý. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 19/11/2013 của ông H và ông B (bút lục số 117), có nội dung: Diện tích 216,6m^2, thửa 672 mà ông B, bà Ph1 được cấp giấy CNQSDĐ nhưng thực tế ông H là người quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay. Nguồn gốc đất là do bố mẹ cho nhưng có sự nhầm lẫn trong kê khai và đo đạc ranh giới từ năm 1996 nên UBND thành phố ĐL đã cấp cho ông B, bà Ph1 là không đúng, đề nghị UBND thành phố ĐL thu hồi giấy CNQSDĐ đất nêu trên để cấp đúng cho đối tượng sử dụng là ông H. Tuy nhiên, văn bản này không có chữ ký xác nhận của bà Ph1 (là người cùng đứng tên trong giấy CNQSDĐ thửa 672), lại được lập sau khi ông B, bà Ph1 đã chuyển nhượng thửa 672 cho ông H2 và ông H2 đã được cấp giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông B và ông H có mối quan hệ là anh em ruột nên việc ông B thay đổi lời khai là không đảm bảo tính khách quan nên không được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[8] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, ông H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107, 123, 124, 125, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 342, 343, 344, 347, 348, 349, 350, 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh lâm Đồng.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

4. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giao dịch thế chấp tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H; bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ph1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Bùi Quốc H2 trả số tiền 530.000.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và thẩm định giá là 17.394.000 đồng và đã nộp đủ.

7. Về án phí

7.1 Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm: 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp không được chấp nhận), được khấu trừ vào số tiền ông H đã nộp tạm ứng án phí 375.000 đồng theo biên lai thu số 06240 ngày 10/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0015825 ngày 30/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, ông H được trả lại 375.000 *(Ba trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B là cụ Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Ph1, anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Như Ng1, chị Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí do ông B đã tạm nộp là 12.000.000 *(Mười hai triệu)* đồng theo biên lai thu số 06100 ngày 22/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL.

7.2 Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017885 ngày 05/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, ông H đã nộp đủ.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Các đương sự;
- Lưu (5), (án 09)

Phan Đức Phương