TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LAI CHÂU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:08/2018/DS-PT
Ngày: 22-11-2018
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Hoà

Các Thẩm phán: Ông Vàng Xuân Hiệp

Bà Phạm Thị Liễu

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Đới Xuân Huy – Thư ký TAND tỉnh Lai Châu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu:*** Bà Trần Thị Bích Ngoc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử Phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:07/2018/TLPT-DS ngày 23/8/2018 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" do bản án Dân sự sơ thẩm số:05/2018/DS–ST ngày 16/7/2018 của Toà án nhân dân Thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:10/2018/QĐ-PT ngày 23/10/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T1 - sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số nhà 87, Đường Trần P, Phường T, Thành phố L, Tỉnh Lai Châu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Việt A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 13, Ngõ H B, Phường C L, Quận Đ Đ, thành phố Hà Nội (*Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2016*).

- *Bị đơn:* Ngân hàng NN Việt Nam;

Địa chỉ: Số 18, đường Trần Hữu D, Phường M Đ – Nam Từ Liêm – Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hà Đức L. Chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh Ngân hàng NN tỉnh Lai Châu. Địa chỉ chi nhánh: Đường Đ, Phường T, Thành phố LC, Tỉnh Lai Châu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Cảnh P – Luật gia thuộc Hội luật gia tỉnh Lai Châu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố L, tỉnh Lai Châu;

Người Đại diện theo pháp luật: Ông Lương Chiến C, Chủ tịch UBND Thành phố L.

Địa chỉ: Số 68 đường V, tổ 7, phường Q, Thành phố L, tỉnh Lai Châu; (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ 12, Phường Đ, Thành phố L, Tỉnh Lai Châu. (có mặt)

3. Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 87, Đường T, Tổ 7, Phường T, Thành phố L, Tỉnh Lai Châu;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Việt A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 13, Ngõ HB, Phường CL, Quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông Vũ Nam M, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ 7, Phường Q, Thành phố L, Tỉnh Lai Châu.

2. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ 10, Phường T, thành phố L, Tỉnh Lai Châu.

3. Ông Trình Văn T5, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ 7, phường T, Thành phố L, Tỉnh Lai Châu.

Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 12 năm 2014 của ông Nguyễn Văn T1 và quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Việt A là người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất 647,4m^2 (gồm 150m^2 đất ở đô thị và 497,4m^2 đất vườn) tại địa chỉ: T 3, phường T, thị xã L (Nay là tổ 7, phường T, thành phố L C, tỉnh Lai Châu) theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD415931 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3. Nguồn gốc diện tích đất trên là do Nông trường TĐ cấp cho gia đình ông làm nhà ở theo Giấy đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/8/1994 của Nông trường TĐ.

Ngày 15/10/2002 gia đình ông có lập "Giấy chuyển nhượng đất" cho ông Vũ Văn T2 với diện tích đất 150m^2. Giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND thị trấn PT. Do ông Vũ Văn T2 chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất nên cùng ngày hai bên có lập 01 Giấy cam kết với nội dung: Khi nào ông Vũ Văn T2 thanh toán đầy đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn T1 thì gia đình ông T1 mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất 150m^2 đứng tên ông T2, lúc đó ông T2 mới được toàn quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng. Đến năm 2005 thì ông Vũ Văn T2 đã xây nhà bê tông trên đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông T1 với tổng diện tích xây dựng là 190m^2.

Do không có khả năng thanh toán nên đến ngày 11/3/2007, ông Vũ Văn T2 đã lập 01 "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản". Theo Hợp đồng ông T2 chuyển nhượng lại cho gia đình ông T1 toàn bộ tài sản đã xây dựng trên đất với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T1 theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đến khoảng năm 2010, Ngân hàng NN chi nhánh Lai Châu đã sử dụng nhà đất làm trụ sở làm việc của phòng giao dịch số 2 với lý do ông Vũ Văn T2 đã thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng NN chi nhánh Lai Châu để vay vốn và không có khả năng thu hồi nợ nên Ngân hàng NN chi nhánh Lai Châu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ bằng việc chuyển trụ sở làm việc của phòng giao dịch số 2 đến nhà đất trên. Việc ông T2 thế chấp nhà đất gia đình ông T1 không biết vì ông T2 và Ngân hàng đều không có thông báo gì. Gia đình ông T1 đã gặp và làm việc trực tiếp với Ngân hàng nhưng không có kết quả. Vụ việc đã được UBND phường T, thành phố LC, tỉnh Lai Châu hòa giải ngày 27/3/2014 nhưng không thành. Đến nay, Ngân hàng vẫn đang sử dụng nhà đất trên ảnh hưởng đến gia đình ông. Nay ông Nguyễn Văn T1 khởi kiện buộc Ngân hàng NN Việt Nam - chi nhánh Lai Châu chấm dứt việc sử dụng bất hợp pháp và giao trả nhà đất cho gia đình ông Nguyễn Văn T1.

Tại bản tự khai, các phiên hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng NN Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Lai Châu trình bày: Ngân hàng không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01 ngày 13/7/2006 được ký kết giữa ông Vũ Văn T2 là Giám đốc doanh nghiệp tư nhân Việt T2 và NHNo

và PTNT tỉnh Lai Châu có chứng nhận của UBND phường T, thị xã L, tỉnh Lai Châu xác nhận. Trong đó kèm theo các tài liệu chứng minh quyền sử dụng hợp pháp tài sản đối với thửa đất gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1994, do Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất, ông Nguyễn Văn P ký tên; Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2002 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Văn T2 được UBND thị trấn P, huyện T xác nhận; 03 biên lai thu thuế nhà, đất số 0031477 ngày 15/6/2003, biên lai số:0024021 và 0024528 ngày 16/6/2006 do cá nhân ông Vũ Văn T2 nộp tiền thuế đất; Giấy ủy quyền phát mại tài sản ngày 21/02/2008 do ông Vũ Văn T2- Giám đốc DNTN Việt T2 gửi NHNo và PTNT tỉnh Lai Châu và UBND phường T, thị xã L tài sản do ông T2 ủy quyền phát mại để trả nợ cho NHNo và PTNT tỉnh Lai Châu là nhà xây mái bằng tổng diện tích 200m^2 xây dựng và 150m^2 đất thổ cư và trong giấy ủy quyền ông T2 khẳng định rõ đất không có tranh chấp; Biên bản bàn giao tài sản số 05/KHKD ngày 22/02/2008 giữa bên giao tài sản là DNTN Việt T2 và bên nhận tài sản là NHNo và PTNT tỉnh Lai Châu có chứng nhận của UBND phường T, thị xã LC. Vì vậy, việc ông Nguyễn Văn T1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 415931 ngày 25/4/2007 đối với nhà đất nêu trên là trái pháp luật do đất đã được chuyển nhượng cho ông Vũ văn T2 vào ngày 15/10/2002. Toàn bộ giấy tờ gốc đã thế chấp Ngân hàng trước khi ông Nguyễn Văn T1 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 415931 ngày 25/4/2007. Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Vũ Văn T2 và ông Nguyễn Văn T1 ngày 13/7/2007 là không đúng quy định của pháp luật nên cần hủy hợp đồng này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T2 trình bày: Do quen biết nhau, ông Nguyễn Văn T1 là Đội trưởng đội quản lý thuế doanh nghiệp, còn ông Vũ Văn T2 là Giám đốc DNTN Việt T2 nên ngày 15/10/2002 ông Vũ Văn T2 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 01 mảnh đất có diện tích 150 m^2 (và 55 m^2 chuyển nhượng bằng miệng không nằm trong diện tích 150 m^2) ở địa chỉ T 2, thị trấn P – huyện T – tỉnh Lai Châu (Nay là tổ 7, phường T, thành phố LC, tỉnh Lai Châu) giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND thị trấn P – huyện T – Lai Châu. Kèm theo Hợp đồng, ông T1 có giao 01 Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1994 có xác nhận của ông P là Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất. Về thanh toán tiền đất, là vào năm 2004 ông Vũ Văn T2 xây nhà cho ông T1 trên diện tích đất 120m^2, nhà 2 tầng cấp 3 khung chịu lực và bể nước ngoài, giá thành tiền khoảng 560.000.000 đồng. Toàn bộ chi phí xây dựng do ông T2 chi trả sau khi xây xong gia đình ông T1 đã ở cho đến nay, hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về sang ngang tiền nhà để trả tiền mua đất từ năm 2002, Anh em không tính toán gì. Cũng trong năm 2004 ông Vũ Văn T2 còn xây 1 căn nhà 3 tầng cấp 3 (1 tầng hầm và 2 tầng nổi khung chịu lực trên diện tích đất 48 m^2

nằm trên diện tích đất 55 m^2 mà ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 bằng miệng, chi phí xây dựng (vật liệu xây dựng và nhân công: có hóa đơn chứng từ ghi rõ) hết khoảng 600.000.000 đồng. Toàn bộ chi phí đều do ông T2 chi trả. Ngoài ra, ông T2 còn xây thêm phần phía trước ngôi nhà 2 tầng cấp 3 cho bà Bùi Thị T3 bán hàng tạp hóa chi phí khoảng 100.000.000 đồng. Số tiền này do ông Nguyễn Văn T1 trả cho ông Thắng.

Đến năm 2005 ông Vũ Văn T2 lại xây tiếp 1 căn nhà 2 tầng cấp 3 (1 tầng hầm, 1 tầng nổi, khung chịu lực) diện tích xây dựng khoảng 110 m^2 trên diện tích đất 150 m^2 mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 15/10/2002 và sinh sống ở đó cho đến năm 2008. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T2 đã nộp thuế đất từ năm 2003 đến năm 2006. Sau đó ông T2 đi làm công trình nên không nộp thuế đất và cũng không thấy ai nhắc. Đến ngày 29/6/2006 và ngày 06/7/2006 do DNTN Việt T2 thiếu vốn nên ông T2 đã thế chấp nhà đất để vay NHNo & PTNT Lai Châu số tiền 700.000.000 đồng. Đến tháng 02/2008 do DNTN Việt T2 làm ăn thua lỗ không trả được nợ cho Ngân hàng nên ông T2 đã ủy quyền cho Ngân hàng bán nhà đất đó để thu hồi nợ nhưng do Ngân hàng phát giá cao nên không bán được. Sau đó NHNo & PTNT Lai Châu đã thuê lại nhà của ông T2 với giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng (từ ngày 01/6/2008 đến 01/6/2013) và giá thuê 10.000.000 đồng/tháng (từ 01/6/2013 đến nay) tiền thuê nhà chuyển trả khoản nợ gốc của DNTN Việt T2 cho NHNo& PTNT Lai Châu, sau đó ông T2 đi làm ăn xa và không để ý đến. Tháng 12/2013 Ngân hàng có gọi ông T2 về để giải quyết việc 150 m^2 đất mà ông T2 đã nhận chuyển nhượng của ông T1 từ ngày 15/10/2002 và thế chấp cho Ngân hàng từ ngày 13/7/2006 lại nằm trong sổ đỏ số AD 415931 ngày 25/4/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 thì ông T2 mới biết ông T1 làm sổ đỏ. Ông Vũ Văn T2 không nhất trí với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 buộc Ngân hàng giao nhà cho ông T1 vì đất đó ông đã chuyển nhượng cho ông T2 và ông T2 đã sử dụng hợp pháp làm nhà trên đất và thế chấp Ngân hàng. Toàn bộ giấy tờ, tài liệu liên quan đến quyền sử dụng hợp pháp của ông T2 đối với thửa đất đã được ông T2 thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông T1 lại trình bày đất đó là mất giấy tờ là không đúng sự thật.

Đối với "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản" ngày 11/3/2007, ông T2 chuyển nhượng lại cho gia đình ông T1 chính là ngôi nhà 3 tầng cấp 3 (1 tầng hầm và 2 tầng nổi khung chịu lực trên diện tích 48 m^2 nằm trên diện tích đất 55 m^2 mà ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 bằng miệng từ năm 2002, mục đích là để trừ nợ mà ông T2 nợ của ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 (Gồm 10 cây vàng, tiền vay và tiền nợ mua thực phẩm, do vợ ông T1 bán hàng tạp hóa) với giá thành tiền khoảng 600.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng gia đình ông T1 đã sử dụng sinh sống cho đến nay, nên việc ông T1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2007 là ông T2 không thanhnh toán được tiền mua thửa đất có diện tích 150 m^2 từ năm 2002, nên đã chuyển nhượng lại cho ông

T1 chính thửa đất đó là không đúng. Cùng ngày 11/3/2007, ông T2 có ký tên vào 01 bản cam kết về thanh toán tiền đất nhưng trên bản cam kết lại ghi ngày **15/10/2002** là không đúng. Năm 2007, ông T2 không còn nợ nần gì với ông T1 nữa; Vì vậy, yêu cầu của ông T1 là không có căn cứ pháp luật. Việc ông T1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 415931 ngày 25/4/2007 bao gồm cả diện tích đất 150 m^2 đã chuyển nhượng cho ông từ năm 2002 là sai. Vì vậy ông T2 yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 415931 ngày 25/4/2007 đã cấp cho ông T1 bà T3

Những người làm chứng, ông Vũ Nam M, ông Lê Văn T4 đều thừa nhận việc ông Vũ Văn T2 xây 03 ngôi nhà trên đất vào các năm 2004, 2005. Toàn bộ tiền vật liệu xây dựng và nhân công do ông Vũ Văn T2 chi trả. Ông Trình Văn T5 là hộ liền kề trình bày, ngày 02/5/2006 ông Vũ Văn T2 chuyển nhượng cho ông Trình Văn T5 một phần đất hình thang có diện tích 8,7m2 sát đất của ông T5, ông T1 không có ý kiến gì. Ngoài ra, ông T5 cũng thừa nhận: vào các năm 2004, 2005 ông T2 xây 03 ngôi nhà như ông T2 đã trình bày.

Bán án số:05/2018/DS –ST Ngày 16/7/2018 của Toà án nhân dân Thành phố L đã quyết định

Áp dụng các Điều 30; 35; 74; 147; 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 3; Điều 30; Điều 31; điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 của Luật tố tụng hành chính và khoản 5 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 48; khoản 2 Điều 52; khoản 4 và khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003. Các Điều 705,707, 712,713 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Pháp lệnh số:10/2009/PL - UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 về án phí, lệ phí Toà án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 về việc buộc Ngân hàng NN Việt Nam - chi nhánh Lai Châu chấm dứt việc sử dụng bất hợp pháp và giao trả nhà đất cho gia đình ông tại địa chỉ: T 3, phường T, thị xã L (Nay là tổ 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD415931 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T2 về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD415931 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3, đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Văn T2 (Theo hiện trạng trong biên bản thẩm định là

số nhà 89, đường T, tổ 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu có diện tích khoảng 129,8m^2).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2018 đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 là ông Bùi Việt A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Bùi Việt A vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T2 là không hợp pháp vì tại thời điểm chuyển nhượng đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND Thị trấn P không có thẩm quyền chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bà T3 vợ ông T1. Theo đó Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay giữa Ngân hàng và ông T2 cũng như hợp đồng thuê nhà giữa ông T2 và Ngân hàng đều vô hiệu (Vì hợp đồng không có công chứng chứng thực). Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1, buộc Ngân hàng NNchi nhánh Lai Châu chấm dứt việc sử dụng nhà số 89 Đường T, Thành phố L; Bác yêu cầu độc lập của ông Vũ văn T2 về việc yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 bà T3,

Tại phiên toà, Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng NN chi nhánh Lai Châu và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T2 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T2 là hợp pháp. Do đó giao dịch giữa ông T2 và Ngân hàng về thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và hợp đồng thuê nhà là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện ý kiến của các bên đương sự và những người thanhm gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

Việc ông Nguyễn Văn T1 cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm do Ngân hàng NN Việt Nam - chi nhánh Lai Châu sử dụng ngôi nhà trên diện tích đất của gia đình ông, ông khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố L,

tỉnh Lai Châu và Toà án nhân dân Thành phố L thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD415931 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T2. Đây là Quyết định hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy đinh tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 30, 31 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 và khoản 5 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội về thẩm quyền giải quyết khiếu kiện Quyết định hành chính của chủ tịch UBND cấp huyện, thụ lý trước ngày 01/7/2016 thì Tòa án nhân dân thành phố L thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1

2.1 Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2002, giữa nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T2 có lập một "Giấy chuyển nhượng đất", trong đó nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T2: 01 mảnh đất có diện tích 150m^2 ở địa chỉ T 2, thị trấn P – huyện T - tỉnh Lai Châu (Nay là tổ 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu) giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận. Đất do Nông trường T cấp (Theo Giấy đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1994, có xác nhận của Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất, ông Nguyễn Văn P ký tên và đóng dấu). Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND thị trấn P – huyện T – Lai Châu. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là do hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của Hợp đồng không trái pháp luật và trái đạo đức xã hội. Những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là phù hợp theo quy định tại các Điều 705 và 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Người sử dụng đất có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật đất đai 1993.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên: Theo quy định tại các Điều 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng; Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả đủ tiền, đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi ký kết hợp đồng ông Nguyễn Văn T1 đã giao cho ông Vũ Văn T2 Giấy chuyển nhượng đất và 01 Giấy đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1994, có xác nhận của Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất, ông Nguyễn Văn P ký tên và đóng dấu; Việc thanh

toán số tiền nhận chuyển nhượng đất từ năm 2002: năm 2004, theo như ông Vũ Văn T2 xây nhà cho ông T1 trên diện tích đất 120m^2, nhà 2 tầng cấp 3 khung chịu lực và bể nước ngoài, giá thành tiền khoảng 560.000.000 đồng, toàn bộ chi phí xây dựng như vật liệu xây dựng, tiền nhân công ... do ông Vũ Văn T2 chi trả, việc xây dựng này được sự nhất trí của vợ chồng ông T1 và toàn bộ chi phí do ông T2 bỏ ra là để trả tiền mua 150m^2 đất của ông T1 vào ngày 15/10/2002. Ngôi nhà này ông Nguyễn Văn T1 cùng gia đình đã sử dụng để sinh sống từ khi xây dựng xong cho đến nay. Lời khai của ông T2 phù hợp với các chứng từ, hóa đơn mua vật liệu xây dựng và phù hợp với lời khai của những người làm chứng là các ông Trình Văn T5, Vũ Nam M, Lê Văn T4. Tuy nhiên các bên không có tranh chấp về giá trị thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Việc ông Bùi Việt A cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T2 là không hợp pháp vì tại thời điểm chuyển nhượng đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND Thị trấn P không có thẩm quyền chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bà T3 vợ ông T1. Theo đó Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay giữa Ngân hàng và ông T2 cũng như hợp đồng thuê nhà giữa ông T2 và Ngân hàng đều vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù tại thời điểm ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 thì mảnh đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó gia đình ông T1 ở ổn định từ năm 1979 đến nay, không có tranh chấp, khi chuyển nhượng có chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T2 đã xây dưng nhà trên đất từ năm 2005, mặc dù bà T3 không ký vào giấy chuyển nhượng nhưng bà T3 biết được việc chuyển nhượng giữa ông T2 và ông T1 thể hiện từ năm 2005 bà T3 không có ý kiến gì, trực tiếp bà T3 ký vào hợp đồng làm bảo vệ cho Ngân hàng NN và PTNT Chi nhánh Lai Châu từ ngày 31/3/2009 đến13/11/2012 làm nhiều lần. Ngoài ra sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, Ông T2 còn bán 8,7m^2 đất nằm trong diện tích nhận chuyển nhượng của ông T1 cho ông Trịnh Xuân T5 mà ông T1 bà T3 ở sát đất không có ý kiến gì; Ngân hàng làm trụ sở giao dịch từ 2008 đến năm 2014 ông T1 mới khởi kiện cho rằng ông T2 không được quyền sử dụng 150m^2 đất là không có căn cứ. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình, trong đó tại tiểu mục 2.3, mục 2 hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993: "*b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1,2 và 5 điều 50 của luật đất đai 2003 mà*

có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này...

b.3)Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước... thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng đất có nhà....”

Từ những căn cứ nêu trên có thể khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Văn T2 vào ngày 15/10/2002 là hoàn toàn có giá trị pháp lý. Các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Ông Vũ Văn T2 có quyền sử dụng hợp pháp đối với mảnh đất có diện tích 150 m^2 ở địa chỉ T 2, Thị trấn P – huyện T - Lai Châu (Nay là tổ 7, Phường T, Thành phố L, Tỉnh Lai Châu).

2.2.Đối với việc thế chấp Quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn T2 đối với Ngân hàng NN - Chi nhánh Tỉnh Lai Châu:

Tại Hợp đồng tín dụng số VVT 01, ngày 29/6/2006 và Hợp đồng tín dụng số VVT 04, ngày 06/7/2006 và Hợp đồng cầm cố, thế chấp tài sản ngày 13/7/2006 và Phụ lục Hợp đồng cầm cố thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01 ngày 13/7/2006 thể hiện: ông T2 vay Ngân hàng NN – Chi nhánh Lai Châu tổng số tiền 700.000.000 đồng và thế chấp bằng tài sản là đất ở có diện tích 150 m^2 địa chỉ T 2, Thị trấn P – huyện T - Lai Châu (Là đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2002). Trên đất có nhà xây khung chịu lực. Trong thời gian thế chấp ông Vũ Văn T2 vẫn sử dụng nhà, đất để sinh sống và cho công nhân của DNTN Việt T2 sử dụng và nộp thuế đất theo quy định. Căn cứ khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 715,716,717,718,719, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005 việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông T2 là hoàn toàn đúng pháp luật.

2.3.Đối với Hợp đồng thuê nhà của ông Vũ Văn T2 đối với Ngân hàng NN - Chi nhánh tỉnh Lai Châu:

Tháng 02/2008 do DNTN Việt T2 làm ăn thua lỗ không trả được nợ cho Ngân hàng nên ông T2 đã ủy quyền cho Ngân hàng bán nhà đất đó để thu hồi nợ nhưng không phát mại được nên NHNo & PTNT Lai Châu đã thuê lại nhà của ông T2 với giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng (từ ngày 01/6/2008 đến 01/6/2013) và giá thuê 10.000.000 đồng/tháng (từ 01/6/2013 đến nay) tiền thuê nhà chuyển trả khoản nợ gốc của DNTN Việt T2 cho NHNo& PTNT Lai Châu (Theo Hợp đồng cho thuê nhà số 01/HĐTN ngày 01/6/2008 và Hợp đồng cho thuê nhà số

02/HĐTN ngày 24/5/2013). Căn cứ vào khoản 4 Điều 113 của Luật đất đai 2003, quy định về quyền cho thuê quyền sử dụng đất của Bộ luật dân sự năm 2005 là đúng quy định. Như vậy Việc Ngân hàng NN – Chi nhánh tỉnh Lai Châu sử dụng làm trụ sở là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện buộc Ngân hàng NN Việt Nam - chi nhánh Lai Châu chấm dứt việc sử dụng bất hợp pháp và giao trả nhà đất cho gia đình ông Nguyễn Văn T1 là không có căn cứ pháp luật.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghia vụ liên quan là ông Vũ Văn T2 yêu cầu: hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 415931 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3. có tổng diện tích 647,4m^2 (gồm 150m^2 đất ở đô thị và 497,4m^2 đất vườn) trong đó có cả diện tích đất 150 m^2 đã chuyển nhượng cho ông T2 từ năm 2002. Cấp sơ thẩm đã xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 415931 ngày 25/4/2007 của Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L, tỉnh Lai Châu):

Về hình thức và Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 415931 ngày 25/4/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 là đúng hình thức theo quy định tại Điều 48, 52 Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên khi xem xét về trình tự, thủ tục ban hành UBND Thành phố L đã thiếu chặt chẽ ở chỗ ngày 15/10/2002 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Văn T2 ngày đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 150 m^2, nguồn gốc đất là do Nông trường cấp ngày 28/5/1994, có xác nhận của UBND thị trấn P – thị xã L – tỉnh Lai Châu – (Kèm theo Giấy chuyển nhượng đất là Đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 28/5/1994 có diện tích 550m^2, bản phô to có công chứng). Toàn bộ những tài liệu này ông Vũ Văn T2 đã thế chấp tại Ngân hàng NN – Chi nhánh tỉnh Lai Châu. Việc thế chấp có xác nhận của UBND Thị trấn P ngày 13/7/2006; Như phần nhận định trên hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Nhưng trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Nguồn gốc đất là do Nông trường cấp cho cán bộ nhân viên làm nhà ở từ năm 1979, nhưng do mẹ ông là bà Nguyễn Thị Xuân làm thất lạc, mất đột ngột (mất ngày 12/12/2002) không giao lại giấy tờ, như vậy ông T1 có hành vi gian dối trong kê khai các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác UBND Thị trấn P (cũ) có xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T1, khi ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND Phường T ký xác nhận vào "Biên bản thẩm định hồ sơ khu đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã L (Nay là thành phố L, tỉnh Lai Châu), số 116/BBTĐ- VPĐK ngày 16/4/2007 xác định hiện trạng khu đất có

tổng diện tích 647,4 m^2. Trên đất đã sử dụng 150 m^2 để xây nhà và công trình phụ, diện tích còn lại 497,4 m^2 là đất vườn. Nguồn gốc đất do Nông trường T giao, đến nay bị mất giấy tờ. Ngoài ra, UBND thành phố L, tỉnh Lai Châu cũng thừa nhận trình tự thủ tục cấp về cơ bản đảm bảo nhưng không có văn bản công bố công khai tại Văn phòng đăng ký QSD đất theo quy định; Vi phạm khoản 2 Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003, các hộ liền kề cũng không được biết và ký xác nhận về ranh giới thửa đất.

Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD415931 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 có cả phần đất mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông T2 là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1, 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính và khoản 5 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 48, khoản 4 và khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003 Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn T2 về hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD415931 ngày 25/4/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn ông Bùi Việt A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Áp dụng điều 48 nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Pháp lệnh số:10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009, bị đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điều 293, khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Bùi Việt A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số:05/2018/DS-ST ngày 16/7/2018 của Toà án nhân dân Thành phố L, tỉnh Lai Châu.

Cụ thể:

Áp dụng các Điều 30, 35, 74, 147, 148, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật tố tụng hành chính và khoản 5 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 48, khoản 2 Điều 52, khoản 4 và khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 136 Nghị định

181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003. Các Điều 705, 707, 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 48 nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH12 ngày 27/02/2009:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 về việc buộc Ngân hàng NNViệt Nam - chi nhánh Lai Châu chấm dứt việc sử dụng bất hợp pháp và giao trả nhà đất cho gia đình ông tại địa chỉ: T 3, phường T, thị xã L (Nay là tổ 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD415931 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T2 về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD415931 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 25/4/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3, đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Văn T2 (Theo hiện trạng trong biên bản thẩm định nhà số nhà 89, đường T, tổ 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu có diện tích khoảng 129,8m^2).

3. Về án phí: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng chẵn)* và 200.000,0 đồng án phí Dân sự phúc thẩm. Tổng cộng 400.000,0VNĐ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0002312 ngày 25/4/2015. Xác nhận ông Nguyễn Văn T1 đã nộp đủ tiền án phí.

Ủy ban nhân dân thành phố L phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng chẵn)* án phí hành chính sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0002312 ngày 25/4/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lai Châu;

Trả lại cho ông Vũ Văn T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0002334 ngày 27/7/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lai Châu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (22/11/2018)

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚCTHẨM

- TAND TP L;
- VKSND TP L;
- CC THANHDS TP L;
- UBND TP L;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hòa