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: 767/2024/DS-PT
Ngày: 16 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/9/2024 và 16/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 396/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2455/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/Ông Trịnh Văn T, sinh năm: 1958 (có mặt);

2/Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1933 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Bà Trịnh Thị H, sinh năm: 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Ngọc T1 – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trịnh Văn T2, sinh năm: 1968 (có mặt ngày 09/9/2024, vắng mặt ngày 26/9/2024);

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1970 (có mặt ngày 09/9/2024, vắng mặt ngày 16/9/2024);

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

1/Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (xin xét xử vắng mặt).

2/Ngân hàng Nông nghiệp và P; trụ sở: Số B L, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Cao L; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng P - Chi nhánh huyện Đ (xin xét xử vắng mặt).

3/Bà Trịnh Thị H, sinh năm: 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4/Bà Đỗ Thị T3, sinh năm: 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K ủy quyền cho bà Trịnh Thị H trình bày:

Ông Trịnh Văn H2, bà Nguyễn Thị K vào làm kinh tế tại xã P từ năm 1995. Do không xác định ở xã P lâu dài nên năm 2015 mới nhập khẩu ở xã P.

Năm 1995, ông H2, bà K, bà H tự khai hoang lô đất khoảng 3ha. Đất được Ủy ban nhân dân xã V3 ký cho phép khai hoang. Năm 1997, bà H đi lấy chồng, giao lại toàn bộ quyền cho ông H2, bà K sử dụng lô đất trên. Việc cho tặng đất giữa bà H và ông H2, bà H3 có ông K' Ôn là trưởng thôn Bob Lé làm chứng.

Quá trình canh tác, gia đình ông đóng thuế nông nghiệp đầy đủ, thời gian quá lâu nên các biên lai đóng thuế bị thất lạc, chỉ còn lại một biên lai đóng thuế vào ngày 24/12/1997 ông H2 là người đóng thuế. Ông H2 là người kê khai và chỉ ranh giới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con trong gia đình gồm ông Trịnh Văn T, ông Trịnh Văn T4, ông Trịnh Văn T2. Mỗi người con đều có khu đất canh tác và đất ở mặt đường bằng nhau. Ông H2, bà K chỉ bớt lại khoảng 1.200m^2 có 150 cây cà phê R và canh tác đến nay.

Khi ông T2 chưa lấy vợ, ông T2 sống chung với ông H2, bà K nên diện tích đất trên có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 thuộc thửa đất số 108 tờ bản đồ số 9 mặt đường khoảng 30m x 40m chiều sâu. Đất đã có ranh giới cụ thể từng lô. Năm 2007, ông T2 lấy vợ nên ông H2, bà K không

sống chung với ông T2. Ngày 03/8/2015, ông H2 lập biên bản xác nhận đất ở trong gia đình.

Ông T và bà K vẫn ở tại diện tích đất trên và chăm sóc cây cà phê từ năm 1995 đến nay. Nhiều lần yêu cầu ông T2 tách thửa nhưng ông T2 không đồng ý.

Năm 1995, em gái ông là Trịnh Thị H được Ủy ban nhân huyện L cấp phép cho khai phá đất tại thôn B, xã P với diện tích khoảng 3ha. Bà H quản lý, sử dụng đến năm 1997 thì lập gia đình nên đã ủy quyền cho bố mẹ là cụ Trịnh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị K sử dụng toàn bộ diện tích đất khai phá. Sau này, bố mẹ chia đều diện tích đất cho 03 anh em là Trịnh Văn T, Trịnh Văn T4 (đã chết) và Trịnh Văn T2. Trong đó ông được cho diện tích 800m^2 và bố mẹ để lại 1.200m^2 để canh tác trồng cây cà phê. Khi bố mẹ cho đất có ông K Ô là thôn trưởng thôn Bob Lé làm chứng. Quá trình sử dụng đất ông đều thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước. Tuy nhiên, diện tích đất của ông được bố mẹ chia cho hiện nay lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn T2.

Đối với căn nhà gỗ trên diện tích đất tranh chấp là do bố mẹ ông xây dựng chứ không phải như lời trình bày của ông T2.

Nay ông T, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/Buộc ông Trịnh Văn T2 trả lại diện tích 800m^2 thuộc một phần thửa 108 và 1.200m^2 thuộc một phần thửa 182 tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ.

2/Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V3 (nay là huyện Đ) cấp cho hộ ông Trịnh Văn T2 ngày 28/12/2000 đối với thửa đất số 108 và 182, tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ.

3/Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5493-LAV201901310 ngày 20/11/2019 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng P - Chi nhánh huyện Đ và bên thế chấp là ông Trịnh Văn T2, bà Đỗ Thị T3.

Đối với kết quả đo vẽ ông T, cụ K do bà H đại diện và kết thẩm định giá ông bà đồng ý không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Trịnh Văn T2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Năm 1991, ông Trịnh Văn T2 cùng chị gái tên Trịnh Thị H4 từ C Mỹ H đến Long An (đi làm thuê). Đến tháng 02/1994, ông T2 về L ở nhà bà Hà Thị Thúy X là vợ ông Trịnh Văn T và đi làm thuê. Khoảng tháng 01/1995, tôi Trịnh Văn T2 đưa cho anh trai Trịnh Văn T 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng), để ông T dẫn ông T2 từ L vào xã P chỉ đất cho ông T2 khai phá (đất cỏ tranh và có cây tạp lưa thưa). Ông T2 khai phá bằng thủ công sức người là chính, thời gian này ông T2 vừa khai phá đất hoang vừa làm thuê để kiếm sống; đồng thời ông T2 được bà Hà Thị Thúy X vợ của ông T hỗ trợ về kinh phí trong năm 1995 và 1996 để ông T2 có điều kiện khai phá trồng cà phê R, làm nhà ở và công trình phụ trên mảnh đất khoảng trên 2 ha. Ông T2 khai hoang và trồng cà phê trên lô đất này từ tháng 6/1995, có bà Hà Thị Thúy X cam đoan xác nhận sự thật. Có ông K'Ôn, ông Hoàng Anh V2, ông Phạm Xuân T5, ông Trần Việt H5, ông

Nguyễn Quốc T6, ông Lê Quang T7, ông Phạm Văn K2, bà Nguyễn Thị H6 đều biết, những người này cùng ở địa phương và làm chứng cho ông T2.

Tháng 6/1996. bố mẹ ông T2 là cụ Trịnh Văn H2, sinh năm 1932 và cụ Nguyễn Thị K, sinh năm 1933 từ Chương Mỹ, H vào và ở tại nhà bà Hà Thị Thúy X là con dâu ở thôn Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và sau đó ở nhà con trai Trịnh Văn T4.

Khoảng tháng 01/1997 khi ông T2 trồng cà phê, làm nhà xong thì đưa bố mẹ về ở cùng.

Năm 1998, các anh em ông T2 gồm: Ông Trịnh Văn T, ông Trịnh Văn T4 (đã chết) và ông Trịnh Văn T2 tự chia đất cho nhau mỗi người một phần đất riêng. Ông T2 được chia phần đất năm 2000 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nay mẹ ông T2 bà K đang tranh chấp.

Năm 1998, năm 1999, ông T2 kê khai xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 được Ủy ban nhân dân xã V3 mời đến Ủy ban nhân dân xã V3 để đối chiếu kê khai xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cán bộ địa chính lúc đó là ông Dương Đình C) và đã được Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác minh chính xác, phê duyệt và trình Ủy ban nhân dân huyện V3 nay là huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2000. Khi kê khai xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2 đứng tên một mình vì thời điểm đó ông T2 chưa lấy vợ, còn bố mẹ ông T2 thì ông T2 chỉ cho ở cùng.

Năm 2000 ông T2 đã kê khai xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả 3 anh em mỗi người một phần là ông Trịnh Văn T, ông Trịnh Văn T4, và Trịnh Văn T2 và cũng chính ông T2 là người ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả ba anh em Trịnh Văn T4, Trịnh Văn T và Trịnh Văn T2.

Từ năm 1995, đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông T2 đã sử dụng ổn định, đúng mục đích, không tranh chấp với ai và thực hiện đóng thuế nông nghiệp đầy đủ hàng năm cho đến khi có thông báo miễn thuế. ông T2 đóng thuế cho ông Trần Thanh C1, khi ông T2 bận công việc ông T2 nhờ bố ông T2 đi đóng thuế giúp, biên lai của C2 đến nay đã bị thất lạc.

Đến năm 2003 anh T4 có mượn của ông T2 khoảng 40m2 làm nhà ở, năm 2004 anh T4 chết, năm 2005 vợ và con anh T4 tháo nhà đi ở chỗ khác. Năm 2005 ông T2 đã có vợ nên năm 2006 cha mẹ ông T2 là ông H2 và bà K đã ở riêng, ở tại căn nhà liền kề nhà ông T2 đang ở. Đến năm 2015, bố mẹ ông T2 mới làm nhà sang chỗ bà đang ở hiện nay. Vợ chồng ông T2, bà T3 đã cho bố mẹ mượn phần diện tích đã trồng cà phê để ông bà canh tác sinh sống khoảng hơn 300 cây cà phê robusta kinh doanh nằm trên phần đất của ông T2. Vì mục đích cho bố mẹ mượn canh tác sinh sống đến cuối đời nên cũng không làm giấy tờ gì. Đến khoảng năm 2008 ông Trịnh Văn T và bà Hà Thị Thúy X đang ra tòa để giải quyết việc tranh chấp giữa ông T và bà X nên ông T không có chỗ ở. Ông T đã mượn lại mảnh đất của vợ chồng ông T2 (là mảnh đất trước đây anh

T4 đã mượn) để cất nhà ở cho đến nay. Vì là anh trai nên vợ chồng ông T2 đã cho làm nhà ở nhờ khi nào cần thì lấy lại nên không có giấy tờ cho mượn.

Như vậy diện tích đất ở thửa số 108 và 182, tờ bản đồ số 09 là do ông T2 đã tự khai phá và trồng cà phê từ năm 1995, có nhiều hộ dân ở từ năm 1995 làm chứng cho ông T2 và ông T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện V3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Nguồn gốc đất sử dụng đúng mục đích và phù hợp với tính pháp lý và tính lịch sử nên quyền làm chủ của ông T2 đối với hai thửa đất 108 và 182 tờ bản đồ số 09 là đúng và có cơ sở. Nhưng trên đất có mẹ là bà Nguyễn Thị K đang ở và canh tác cà phê và anh trai Trịnh Văn T mượn đất làm nhà ở. Riêng mẹ ông T2 là bà Nguyễn Thị K thì vợ chồng ông T2 cho mượn đến cuối đời khi mất ông T2 mới lấy lại.

Ngày 06/6/2021, mẹ ông T2 là bà Nguyễn Thị K và anh ông T2 là Trịnh Văn T khởi kiện ông T2 yêu cầu trả quyền sử dụng đất riêng cho mẹ ông T2 1200m^2 và ông Trịnh Văn T 800m^2 thuộc một phần các đất thửa số 108 và 182 tờ bản đồ 09 thì ông T2 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thị T3 trình bày: bà là vợ của ông Trịnh Văn T2, thống nhất với lời trình bày của ông T2 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Trịnh Thị H: Bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân huyện V3 do ông Nguyễn Ngọc T8 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện V3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn T2 đối với diện tích đất 11020m^2 thuộc thửa đất số 108, 182 tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ thực hiện đúng quy trình, đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng P- Chi nhánh Đ trình bày:

Giữa ngân hàng và ông T2, bà T3 có ký kết hợp đồng tín dụng số 5493LAV201901310 được chuyển tiếp theo dõi tại hợp đồng tín dụng số 5493LAV202201165 ngày 21/11/2022 với số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay để sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, hạn trả cuối cùng ngày 22/3/2025 có thế chấp diện tích đất 11020m^2 thuộc thửa đất số 108, 182 tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ. Chưa đến hạn trả nợ nên Ngân hàng không yêu cầu gì đối với ông T2, bà T3 trong vụ án này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K về việc *"*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" với ông Trịnh Văn T2.

2/Buộc ông Trịnh Văn T cùng những người sinh sống cùng ông T là bà Phạm Thị Hoa T9 và cháu Trịnh Trí N có nghĩa vụ tháo dỡ 01 căn nhà cấp 04 của ông T tại vị trí số 01 trong họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A để trả lại đất cho bị đơn.

Ông Trịnh Văn T cùng những người sinh sống cùng ông T là bà Phạm Thị Hoa T9 và cháu Trịnh Trí N được quyền lưu cư trên phần diện tích đất tại vị trí số số 01 trong họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Có họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A kèm theo

3/Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Văn T2 như sau:

Bà Nguyễn Thị K được quyền sinh sống trong căn nhà ở của bà K vị trí số 01 là tiếp giáp căn nhà cấp 04 của ông Trịnh Văn T tại vị trí số 01 và đồng ý cho bà K được hưởng lợi hoa màu ở vị trí số 02 trong họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A cho đến khi qua đời.

Có họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A kèm theo

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/01/2024 nguyên đơn ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K (có bà Trịnh Thị H là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K (có bà Trịnh Thị H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Trịnh Văn T2 (có bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị H1 là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Nguồn gốc đất là do bà H được Nhà nước cho phép khai hoang và đóng lệ phí đất. Sau đó bà H giao đất cho bố mẹ là ông H2 và bà K; Sau này, bố mẹ chia đất thành 03 phần cho ông T, ông T2 và một phần cho ông H2, bà K. Khi Ủy ban nhân dân huyện V3 (nay là huyện Đ) đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H2 chỉ kê khai tên người con nên trong sổ đăng ký không có tên ông H2, bà K. Ông T2 cho rằng nguồn gốc đất do bị đơn khai phá là không đúng. Thời điểm đó ông T2 ở tỉnh Long An, sau khi bà H được cấp đất thì mới gọi ông T2 về L cùng khai hoang.

Do thời điểm đó ông T2 chưa có gia đình nên ở chung với ông H2 và bà K, sau khi ông T2 lập gia đình thì ông H2 và bà K xây dựng thêm căn nhà kế bên, còn căn nhà ông T2 ở là căn nhà do ông H2 và bà K đã xây dựng trước đó. Việc ông T2 đứng tên toàn bộ diện tích đất là do có hộ khẩu tại tỉnh Lâm Đồng vì ông H2 và bà K còn hộ khẩu ngoài B. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại một phần diện tích đất.

Bà H trình bày ý kiến tranh luận: Nguồn gốc đất là do bà được chính quyền địa phương cho khai thác từ năm 1994, bà đã nộp tiền lệ phí đất. Chứng cứ chứng minh là giấy phép khai hoang và biên lai thu thuế. Trước khi lấy chồng và ra ở riêng, bà có làm giấy ủy quyền giao lại toàn bộ phần đất cho ông H2 và bà K sử dụng. Ngày 03/8/2025 gia đình có làm biên bản xác minh đất có chữ ký ông T2 trong biên bản này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/12/2000 là cấp cho hộ gia đình ông T2 chứ không phải ông T2, hộ gia đình thời điểm đó gồm bố mẹ bà, bà, ông T2. Sau đó đến năm 2004 bà mới chuyển hộ khẩu đi nơi khác. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, trả lại diện tích 800m^2 phần đất này và phần đất trồng cây cà phê cho nguyên đơn.

Ông T trình bày ý kiến tranh luận: Nguồn gốc phần đất là của bà H. Sau khi bà H được cấp đất thì ông mới đón ông T2 từ tỉnh Long An về L để cùng canh tác. Đối với những nội dung còn lại ông đồng ý với lời trình bày của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà V trình bày ý kiến tranh luận: Giấy khai hoang mà bà H nộp cho Tòa án chỉ đánh dấu vùng đất khai hoang mà không có vị trí cụ thể phần đất. Thời điểm đó bà H dạy ở trường, và được khai hoang phần đất ở gần trường, và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Trong giấy xác nhận cho đất của ông H2 và bà K, bà H ghi năm 2007 nhưng lại sửa thành 1997, nên không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, ông K Ô (trưởng thôn B) đã xin rút lại nội dung xác nhận về việc làm chứng trong giấy cho đất của ông H2, bà K. Nguồn gốc đất này do ông T2, ông T, ông T4 khai hoang và chia nhau phần đất này, không phải của bà H cho cha mẹ, để cha mẹ chia lại cho các con.

Thời điểm đó, ông H2, bà K không có hộ khẩu trong nhà ông T2, nên sổ địa chính không có tên ông H2, bà K, nhưng do ông T2, ông T có vợ nên mới ghi là hộ gia đình. Ủy ban nhân dâV3 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 từ năm 2000, nhưng đến năm 2015 gia đình mới làm biên bản chia đất là không phù hợp. Đối với việc ông T2 có ký tên vào biên bản này, vì ông T2 cho rằng bà K đưa văn bản đồng ý ký giấy bán đất ở quê, khi ký ông T2 không đọc, trên thực tế ông T2 không họp nên nội dung biên bản này không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H1 trình bày ý kiến tranh luận: Phần đất tranh chấp không phải là phần đất bà H khai hoang. Tại giấy ủy quyền ngày 03/8/2015 có ghi phần đất cho ông T có ghi kích thước đất, nhưng trong đơn kháng cáo bà H nêu ông T được chia phần đất khác, không liên quan đến phần đất tranh chấp. Nội dung này đã thể hiện ông T không liên quan đến phần đất tranh chấp. Phần đất này là của ông T2, nên ông H2 và bà K không có quyền chia đất cho người khác, thời điểm ông T2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông H2 và bà K còn ruộng ở ngoài Bắc, không có hộ khẩu ở nhà ông T2.

Bản án sơ thẩm quyết định cho bà K lưu cư tại nhà, đất tranh chấp cho đến khi qua đời là theo nguyện vọng của ông T2. Vì tại cấp sơ thẩm, ông T2 đã xin Tòa án cấp sơ thẩm cho mẹ được tiếp tục ở tại căn nhà này, sự tự nguyện này của ông T2 là phù hợp với đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng khi bị đơn không đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu phản tố này là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Mặt khác, phần quyết định của bản án sơ thẩm là không thể thi hành án và ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng là bên thứ 3, đang nhận thế chấp quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K (có bà Trịnh Thị H là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Phần đất tranh chấp nằm trong diện tích 03ha đất bà Trịnh Thị H (em gái ông T2) được phép khai hoang năm 1995. Năm 1997, bà H đi lấy chồng, giao lại toàn bộ quyền cho cha mẹ là ông Trịnh Văn H2, bà Nguyễn Thị K sử dụng lô đất trên. Sau đó, ông H2 đã kê khai và chỉ ranh giới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con trong gia đình gồm ông Trịnh Văn T, ông Trịnh Văn T4, ông Trịnh Văn T2, mỗi người con đều có khu đất canh tác và đất ở mặt đường bằng nhau. Hiện nay, phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V3 (nay là huyện Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T2, và đang thế chấp tại Ngân hàng P - Chi nhánh huyện Đ để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông T2, bà T3. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1/Buộc ông Trịnh Văn T2 trả lại diện tích 800m^2 thuộc một phần thửa 108 và 1.200m^2 thuộc một phần thửa 182 tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ.

2/Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V3 (nay là huyện Đ) cấp cho hộ ông Trịnh Văn T2 ngày 28/12/2000 đối với thửa đất số 108 và 182, tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ.

3/Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5493-LAV201901310 ngày 20/11/2019 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng P - Chi nhánh huyện Đ và bên thế chấp là ông Trịnh Văn T2, bà Đỗ Thị T3.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Đơn xin đất khai hoang ngoài quy hoạch ngày 03/4/1995 của bà Trịnh Thị H, có xác

nhận của Ủy ban nhân dân huyện V3; Biên bản xác nhận đất ở trong gia đình ngày 03/8/2015 có chữ ký của ông Trịnh Văn T2; Biên lai đóng thuế ngày 24/12/1997 thể hiện ông H2 là người đóng thuế.

[2] Bị đơn ông Trịnh Văn T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông khai phá. Ông T2 quản lý sử dụng ổn định phần đất từ tháng 6/1995, đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông T2 còn có đơn với tiêu đề "Đơn phản tố" với nội dung yêu cầu nguyên đơn trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

Chứng cứ chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V3 (nay là huyện Đ) cấp cho hộ ông Trịnh Văn T2 ngày 28/12/2000 đối với thửa đất số 108 và 182, tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ; L khai xác nhận của bà Hà Thị Thúy X, ông K'Ôn, ông Hoàng Anh V2, ông Phạm Xuân T5, ông Trần Việt H5, ông Nguyễn Quốc T6, ông Lê Quang T7, ông Phạm Văn K2, bà Nguyễn Thị H6 là những người ở cùng địa phương và làm chứng cho ông T2.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Về tố tụng:

Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 30/7/2023 ông Trịnh Văn T2 có "Đơn phản tố" với nội dung: "*Năm 2008 tôi có cho anh trai tôi là Trịnh Văn T mượn khoảng trên 60m^2 đất nằm trong thửa số 182, tờ bản đồ số 09 của tôi để anh cất nhà ở tạm. Nay tôi phản tố yêu cầu ông Trịnh Văn T và bà Nguyễn Thị K phải trả lại phần diện tích đất đó cho tôi…*".

Bản án sơ thẩm nhận định: "*Mặc dù đơn có tiêu đề là đơn phản tố nhưng xuất phát từ việc nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là của nguyên đơn nên đề nghị bị đơn trả lại, còn bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị nguyên đơn trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho bị đơn. Đây được xác định là lời trình bày và ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và được giải quyết trong cùng vụ án nên Tòa án xác định yêu cầu này của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố*". Nhưng tại mục 2 phần quyết định bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trên của bị đơn, tuyên xử: "*Buộc ông Trịnh Văn T cùng những người sinh sống cùng ông T là bà Phạm Thị Hoa T9 và cháu Trịnh Trí N có nghĩa vụ tháo dỡ 01 căn nhà cấp 04 của ông T tại vị trí số 01 trong họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A để trả lại đất cho bị đơn*".

Xét, theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nội dung yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây chỉ là ý kiến phản bác và không cho đương sự đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn không có yêu cầu phản tố, nhưng lại tuyên xử buộc nguyên đơn phải giao trả quyền sử dụng đất cho bị đơn (đây là nội dung yêu cầu trong đơn phản

tố) là mâu thuẫn với nhận định, và giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự.

[3.2] Về nội dung:

Thứ nhất, hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V3 (nay là huyện Đ) cấp cho hộ ông Trịnh Văn T2 ngày 28/12/2000 đối với thửa đất số 108 và 182, tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện Đ hiện đang thế chấp tại Ngân hàng P - Chi nhánh huyện Đ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5493-LAV201901310 ngày 20/11/2019, để đảm bảo cho khoản vay của ông T2, bà T3 tại Ngân hàng, hạn trả cuối cùng là ngày 22/3/2025. Vậy, trong thời gian thế chấp, tài sản thế chấp không thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tài sản, nên những nội dung giải quyết liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa 108 và 182 phải có ý kiến của Ngân hàng.

Mặc dù quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng cho rằng chưa đến hạn trả nợ nên không có yêu cầu đối với ông T2, bà T3 trong vụ án này, nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K và tuyên xử: "*Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Văn T2 như sau: Bà Nguyễn Thị K được quyền sinh sống trong căn nhà ở của bà K vị trí số 01 là tiếp giáp căn nhà cấp 04 của ông Trịnh Văn T tại vị trí số 01 và đồng ý cho bà K được hưởng lợi hoa màu ở vị trí số 02 trong họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A cho đến khi qua đời*" (mục phần 3 phần quyết định bản án sơ thẩm) là không đúng quy định pháp luật, vì ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng khi có tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản.

Thứ hai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều nêu ra chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ đánh giá các căn cứ do bị đơn nêu ra, nhưng không xem xét đối với các chứng cứ của phía nguyên đơn là nhận định không đầy đủ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ các nội dung sau:

- Tại Đơn xin đất khai hoang ngoài quy hoạch ngày 03/4/1995 của bà Trịnh Thị H có nội dung: "*Vậy tôi đệ đơn này lên quí cấp cứu xét và cho phép tôi được khai phá một mảnh đất tại thôn B, xã P…*". Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong phần đất bà H xin khai phá và là phần đất mà ông H2 phân chia cho các con theo Biên bản xác nhận đất ở trong gia đình ngày 03/8/2015. Trong khi đó, bị đơn trình bày phần đất tranh chấp do chính bị đơn khai phá, còn phần đất mà bà H xin khai phá là phần đất khác.

Trong Đơn xin đất khai hoang ngoài quy hoạch ngày 03/4/1995 của bà H, Ủy ban nhân dân xã V3 đã xác nhận: "*Ủy ban nhân dân xã V3 cho cô H khai hoang tại địa điểm nêu trong đơn…*", nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã V3 để xác định vị trí đất mà bà H xin khai phá năm 1995 có phải là phần đất đang tranh chấp hay không, là chưa đủ căn cứ để xem xét lời trình bày của đương sự về nguồn gốc đất.

- Theo nội dung Biên bản xác nhận đất ở trong gia đình ngày 03/8/2015, ông H2 đã phân chia đất cho 03 người con là ông T, ông T2 và ông T4 (do ông T4 đã chết nên có 02 con là Trịnh Văn Đ và Trịnh Văn H7), mỗi người 01 phần đất, nhưng chỉ có chiều ngang x chiều dài, vị trí tứ cận mà không có số thửa. Trong khi đó, tại mục [2.2] Bản án sơ thẩm nhận định: *"Mặt khác, theo biên bản xác nhận đất ở trong gia đình ngày 03/8/2015 cụ H2 tiến hành phân chia các thửa đất trên cho các con, có chữ ký xác nhận của ông T, ông T2, anh Đ (là con của ông T4). Tại thời điểm tháng 8/2015, toàn bộ các thửa đất 108, 182, 180, 181, 184 đã được tiến hành phân chia và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông T4, ông T2, riêng thửa 180 cấp cho ông T thì đã được Tòa án phân chia tài sản chung của vợ chồng ông T, bà X, còn thửa 181 và 184 ông T4 đã bán cho anh Đ. Xét thấy việc cụ H2 cùng các con là ông T, ông T2, anh Đ (là con của ông T4) tiến hành ký xác nhận phân chia các thửa đất tranh chấp trên là phần diện tích đất ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật*".

Căn cứ vào nội dung nhận định trên thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất nêu trong Biên bản xác nhận đất ở trong gia đình ngày 03/8/2015 thuộc các thửa 108, 182, 180, 181, 184. Ông T2 cũng thừa nhận chữ ký trong biên bản này, nhưng cho rằng có sự nhầm lẫn khi ký mà không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai ý kiến của ông Đ, ông H7 và ông T10 và xác minh thông tin liên quan đến phần đất nêu trong Biên bản xác nhận đất ở trong gia đình ngày 03/8/2015, mà đã nhận định "*cụ H2 cùng các con là ông T, ông T2, anh Đ (là con của ông T4) tiến hành ký xác nhận phân chia các thửa đất tranh chấp trên là phần diện tích đất ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật*" là chưa đủ căn cứ và có mâu thuẫn trong nội dung nhận định.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy do có vi phạm tố tụng nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

1/Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2/Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị K không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (2);
- BĐ (1);
-NLQ (4);
- Lưu (10) 22b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên