

Bản án số: 248/2021/HC-PT

Ngày: 22/11/2021

*V/v: 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 HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Huyền Cường;

*Các Thẩm phán:* Ông Điều Văn Hằng;

Ông Phùng Hải Hiệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Lê Song Lê, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 91/2020/TLPT-HC ngày 10 tháng 02 năm 2020 về việc “*yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của người khởi kiện, kháng nghị của Viện kiểm sát đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2019/HC-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9446/2021/QĐPT-HC ngày 03 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**\* Người khởi kiện:**

1. Ông Dương Văn T, sinh năm 1970; trú tại: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Chị Khương Thị Thùy T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B đường N, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Dương Thị M, sinh năm 1966; trú tại: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Luật sư Nguyễn Đức T2 – Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

Địa chỉ: Số B N, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

\* **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ: Phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Văn T3. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Dương Văn Q, sinh năm 1952; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

3. Ông Dương Văn V, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

4. Ông Dương Văn C, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A A, Khu công nghiệp P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

5. Bà Dương Thị C1, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

6. Bà Dương Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường B, khu Đ, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

7. Ông Dương Văn T4, sinh năm 1968; địa chỉ: Số I N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

8. Ông Dương Văn T5, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

9. Ông Dương Văn M1, sinh năm 1974 và bà Tạ Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A); địa chỉ: Số D N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T6 - Chuyên viên xử lý nợ 3 - Ngân hàng thương mại cổ phần Á - Chi nhánh B. Vắng mặt.

Người được ủy quyền lại: Ông Phạm Hà T7 và ông Nguyễn Tiến Đ, cùng địa chỉ: Số A P, quận H, thành phố Hà Nội. Đều có mặt.

11. Ủy ban nhân dân phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Đường N, Đ, T, Bắc Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1967; Vắng mặt.

13. Anh Mẫn Hào Q1, sinh năm 1986; Vắng mặt.

14. Chị Mẫn Huyền T8, sinh năm 1988; Vắng mặt.

15. Cháu Mẫn Ngọc Song T9, sinh năm 2009 (do bà O là đại diện hợp pháp); Cùng trú tại: Số C Chùa D, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

16. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà A đường D, khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Bố mẹ ông Dương Văn T, bà Dương Thị M là ông Dương Văn P (đã mất năm 2010), bà Nguyễn Thị N (đã mất năm 2018). Ông P bà N có tổng cộng 10 người con gồm: Dương Văn Q, Dương Văn D1, Dương Văn T4, Dương Văn T5, Dương Thị H, Dương Thị M, Dương Văn C, Dương Thị C1, Dương Văn T và Dương Văn M1. Gia đình ông bà có thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 497m<sup>2</sup> tại phường Đ, thị xã T là tài sản thuộc sở hữu chung của cả gia đình do ông Dương Văn P đại diện đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này do tổ tiên để lại. Khi các anh chị em trong gia đình khôn lớn, xây dựng gia đình và đi tạo dựng chỗ ở mới, chỉ còn lại ông P, bà N và Dương Văn M1 ở trên thửa đất đó. Ông P bà N mất không để lại di chúc chỉ căn dặn để lại thửa đất trên làm nơi thờ cúng.

Tuy nhiên, vừa qua ông bà mới được biết Chi cục thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn kê biên, phát mại và tổ chức bán đấu giá thửa đất này để thu hồi khoản nợ vợ chồng Dương Văn M1, Tạ Thị L vì thế chấp thửa đất này để vay tiền của Ngân hàng A. Lúc này ông bà mới được biết vợ chồng Dương Văn M1, Tạ Thị L đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt UBND) thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCNQSDĐ) đối với thửa đất diện tích 313,5m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất của gia đình.

Sau đó ông bà tìm hiểu thì được biết năm 2009 lợi dụng lúc ông P già yếu, bệnh tật không nhận thức được hành vi; bà N không biết chữ và các anh chị em không có nhà, Dương Văn M1 đã xúi giục ông P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho M1 diện tích đất 313,5m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất của gia đình. Ông bà cho rằng các chữ ký trong hợp đồng tặng cho của các thành viên trong gia đình là ông Q, ông D1, ông T4, ông T5, bà H đều do Dương Văn M1 tự ý ký thay; đặc biệt là chữ ký của bà N là giả mạo do bà N không biết chữ.

Việc ông P bà N làm hợp đồng tặng cho thửa đất này cho vợ chồng Mười L1 thì toàn bộ các anh chị em trong gia đình đều không biết; hợp đồng tặng cho không có đầy đủ chữ ký của các người con với tư cách là thành viên trong hộ gia đình ông P.

Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh:

1. Hủy Quyết định số: 440/QĐ-UBND ngày 04/6/2009 của UBND thị xã T về việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 291899, thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh do UBND thị xã T cấp ngày 04/6/2009 mang tên ông Dương Văn M1 và bà Tạ Thị L.

*\* Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:*

Ngày 12/5/2009, UBND phường Đ có Tờ trình số 20/TT-UB đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông Dương Văn P tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,24m<sup>2</sup> đất ở đô thị tại phường Đ. Căn cứ hồ sơ đề nghị của ông Dương Văn P và tờ trình của UBND phường Đ, Phòng TN&MT đã kiểm tra và chuyển thông tin địa chính sang Chi cục thuế thị xã T để tính tiền lệ phí trước bạ.

Ngày 16/5/2009, Chi cục thuế thị xã T đã có Thông báo số 423/TB-CCT thông báo lệ phí trước bạ nhà đất đối với thửa đất đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Dương Văn P. Ngày 22/5/2009, ông Dương Văn P đã nộp lệ phí trước bạ tại Kho bạc Nhà nước thị xã T.

Ngày 25/5/2009, ông Dương Văn P ký đơn xin tách thửa đất số 406 thành 03 thửa đất gồm: thửa đất số 521, 522, 523 (kèm theo trích lục bản đồ địa chính tách thửa). Ngày 25/5/2009, gia đình ông Dương Văn P đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 313,5m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 406 để tặng cho con trai là Dương Văn M1, vợ là Tạ Thị L. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường Đ chứng nhận. Ngày 25/5/2009, ông Dương Văn P có đơn xin đăng ký biến động đất đai và tặng cho quyền sử dụng đất, trong đó tặng cho con trai là Dương Văn M1 được sử dụng 313,5m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 406.

Ngày 25/5/2009, ông Dương Văn M1 có đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup>. Ngày 03/6/2009, Chi cục thuế thị xã T có thông báo miễn thuế thu nhập cá nhân đối với ông Dương Văn M1.

Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của gia đình ông Dương Văn P cho ông Dương Văn M1 và hồ sơ tài liệu có liên quan, ngày 04/6/2009 Phòng TN&MT có tờ trình số 430/TT-TNMT đề nghị UBND thị xã cấp G cho ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L. Ngày 04/6/2009, UBND thị xã T đã ban hành Quyết định số 440/QĐ-CT về việc cấp mới GCNQSDĐ và ký GCNQSDĐ số AP 291899 cho ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại phường Đ.

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Dương Văn P đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai, đã được công khai trong thời gian 15 ngày và không có khiếu nại, kiến nghị gì; ông Dương Văn P (không phải là hộ ông Dương Văn P) đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ.

Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cụ P và cụ N cho ông M1 bà L có chứng nhận của UBND phường Đ; UBND thị xã T đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho ông M1 bà L theo quy định. Việc UBND thị xã T ban hành Quyết định số 440 và cấp GCNQSDĐ số AP 291899 cấp ngày 04/6/2009 là đúng quy định nên không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

*\* Đại diện theo ủy quyền của UBND phường Đ trình bày:*

Thửa đất 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> mang tên Dương Văn M1 và Tạ Thị L được tách từ thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,24m<sup>2</sup> mang tên ông Dương Văn P - bố đẻ của ông M1. Nguồn gốc thửa đất này của

ông Dương Văn P do ông cha để lại được thể hiện trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ năm 1977: Thể hiện là thửa 1358, diện tích 712m<sup>2</sup>, sổ mục kê thể hiện ông Dương Văn Tư L2 (là tên thường gọi ở nhà của ông P).

- Bản đồ năm 1998: Thể hiện là 06 thửa gồm: Thửa 388, diện tích 63,9m<sup>2</sup>; thửa 396, diện tích 55,1m<sup>2</sup>; thửa 397, diện tích 66,8m<sup>2</sup>; thửa 398, diện tích 60,7m<sup>2</sup>; thửa 407, diện tích 67m<sup>2</sup>; thửa 406, diện tích 365,5m<sup>2</sup> tất cả đều là tờ bản đồ số 9.

Ngày 27/4/2009, ông P có đơn đề nghị hợp 04 thửa đất gồm: Thửa 388, diện tích 63,9m<sup>2</sup>; thửa 396, diện tích 55,1m<sup>2</sup>; thửa 397, diện tích 66,8m<sup>2</sup>; thửa 406, diện tích 365,5m<sup>2</sup> thành thửa số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích là 497,24m<sup>2</sup>. Lý do hợp thửa để phân chia đất cho các con.

Như vậy tất cả các bản đồ đều thể hiện thửa đất này là của ông P chứ không phải là của hộ gia đình. Ngày 27/4/2009, ông P có làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích là 497,24m<sup>2</sup> và được UBND phường xác minh nguồn gốc, thông báo công khai hồ sơ cấp GCN theo quy định. Ngày 12/5/2009, UBND phường có tờ trình đề nghị UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho ông Dương Văn P đối với thửa số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích là 497,24m<sup>2</sup>.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P được cấp theo đúng quy định của pháp luật, đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ.

Sau đó, ông P đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng M1 Liên Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9 diện tích 313,5m<sup>2</sup> là thể hiện quyền định đoạt của ông P. UBND phường Đ thống nhất với ý kiến của UBND thị xã T.

*\* Đại diện Chi cục thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn trình bày:*

Căn cứ Bản án số 13/2017/DSST ngày 06/6/2017; Quyết định số 11/2017/QĐST-DS ngày 21/8/2017; Bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 30/8/2017 của TAND thị xã Từ Sơn và căn cứ vào các Quyết định thi hành án của Chi cục trưởng chi cục THADS thị xã T về các nghĩa vụ phải thi hành án của ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L đối với Ngân hàng TMCP Á - Chi nhánh B; ông Nguyễn Văn D; bà Nguyễn Thị O, anh Mẫn Hào Q1, chị Mẫn Huyền T8, cháu Mẫn Ngọc Song T9. Quá trình thi hành án, do ông M1 bà L không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản để kê biên toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại khu phố T, phường Đ, thị xã T để đảm bảo thi hành án. Hiện nay Chi cục THADS thị xã T đã ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản là toàn bộ nhà đất nêu trên. Đây là trường hợp kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo quyết định của Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, khi Tòa án giải quyết vụ án thì cần xem xét đến nghĩa vụ của người được thi hành án và xem xét đến các chi phí phát sinh trong quá trình thi

hành án nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định.

*\* Ông Dương Văn C, bà Dương Thị H, ông Dương Văn T5 trình bày:*

Các ông bà đồng ý với việc khởi kiện của ông T bà M. Các ông bà cho biết khi ông P bà N còn sống, mỗi khi con trai lấy vợ thì đều được cho một mảnh đất nhỏ giáp mặt đường 277 trong khu đất. Sau đó ai có điều kiện ra ngoài ở thì trả lại đất cho ông P bà N. Trên diện tích đất này, năm 1964 ông Dương Văn P xây nhà cấp 4, đến năm 1972 thì xây nhà 2 tầng nhỏ; đến năm 1982 thì xây dựng nhà ngói 8 gian. Năm 1994, ông P cắt một phần nhà ngói cho con trưởng là ông Dương Văn Q và ông Dương Văn T5. Hiện nay phần của ông Q do con trai là Dương Văn N1 ở; phần còn lại hiện vẫn do ông T5 quản lý sử dụng. Ngoài ra, một phần đất của ông P hiện nay do ông Dương Văn D1 sử dụng.

Năm 1991, ông C được ông Phú c cho mấy chục mét vuông đất để ở riêng, đến năm 2003 thì ông C ra ở tại khu công nghiệp, trả lại đất cho ông P. Đối với bà H sau khi lấy chồng từ năm 1982 thì về ở nhà chồng, không sống chung với bố mẹ.

Các ông bà không biết việc ông P làm thủ tục nhập tách các thửa đất; gia đình chưa khi nào họp bàn phân chia đất và không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M1. Đến nay các con của ông P bà N vẫn chưa ai làm được sổ đỏ. Các ông bà không biết tại sao ông M1 làm được sổ đỏ. Bản thân vợ chồng ông M1 bà L đã được ông P cho mảnh đất 100m<sup>2</sup> đầu cầu T nhưng lại cho tiếp mảnh đất hơn 300m<sup>2</sup> trong khu đất này là không hợp lý. Khi còn sống ông P bà N giữ mảnh đất hiện do M1 sử dụng để làm nơi thờ cúng và các ông bà tôn trọng ý muốn của bố mẹ, vợ chồng Mười L1 chỉ được ở trên mảnh đất đó, không được quyền mua bán chuyển nhượng thế chấp cho ai. Năm 2011 khi vợ chồng Mười L1 tiến hành xây dựng nhà cao tầng trên thửa đất này thì anh chị em trong nhà có đến phản đối nhưng M1 vẫn tiến hành xây dựng. Đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ của vợ chồng Mười L1.

*\* Ông Dương Văn T4 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất của bố mẹ ông là do ông cha để lại. Mỗi khi có con trai lập gia đình thì bố mẹ ông có phân chia một phần đất để các con ở riêng. Trước năm 2009 thì đất của bố mẹ ông chưa được cấp GCNQSDĐ, ông không biết cụ thể đất mang tên ai. Khi bố mẹ ông tiến hành tặng cho đất cho vợ chồng Mười L1 không tiến hành họp gia đình, không ai được biết, ông không ký vào giấy tờ tặng cho nào. Khi cơ quan thi hành án tiến hành thi hành thì ông mới được biết vợ chồng Mười L1 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 313,5m<sup>2</sup> trong diện tích đất của bố mẹ để lại. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận việc khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Dương Thị M.

*\* Bà Dương Thị C1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,24 m<sup>2</sup> là của ông cha cụ ký để lại. Khi bố mẹ bà mất không để lại di chúc, bố mẹ có nói diện tích

đất cho vợ chồng Mười L1 ở tạm thời, sau làm nơi thờ cúng. Bà hoàn toàn không biết việc hợp gia đình để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng Mười L1; bà không ký vào bất cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nào. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận việc khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Dương Thị M.

*\* Ông Dương Văn M1 trình bày:*

Bố mẹ ông là ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị N sinh được 10 người con. Nguồn gốc thửa đất diện tích 497,24m<sup>2</sup> là của ông cha cụ kỵ để lại cho bố mẹ ông. Năm 1990-1991 ông P có tiến hành phân chia đất cho 7 anh em trai trong nhà, khi đó ông chưa lấy vợ, lúc bố mẹ phân chia không ai có ý kiến gì. Khi bố mẹ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thì do bố ông là ông Phú t đi làm và bảo ông ký vào hợp đồng, gia đình không tiến hành hợp gia đình để tặng cho đất. Năm 2010 thì bố ông đưa cho ông GCNQSDĐ của thửa đất này. Khi bố ông mất, vợ chồng ông về thửa đất ở các anh chị trong nhà biết việc bố tặng cho ông thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> thì gia đình có xảy ra tranh chấp. Năm 2013 khi ông làm nhà thì tất cả các anh chị em đều đến ngăn cản; khi ông làm nhà thì có thể chấp thửa đất này cho Ngân hàng Á chi nhánh B. Đối với việc khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Dương Thị M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Ông Dương Văn Q, ông Dương Văn D2 và bà Tạ Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều không có ý kiến trình bày, vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

*\* Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á trình bày:*

Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại khu phố T, phường Đ, thị xã T được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ cho ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L. Tài sản này được ông M1 bà L thế chấp cho A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/4/2013. Tại Bản án sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 30/8/2017 của TAND thị xã Từ Sơn có hiệu lực pháp luật đã công nhận hiệu lực của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa A và ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L.

Việc ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L là chủ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản theo đúng quy định của pháp luật và giao dịch thế chấp giữa A và ông M1 bà L không bị vô hiệu và phải được tiếp tục thực hiện trên cơ sở được pháp luật tôn trọng, công nhận và bảo vệ. Không có một cá nhân hoặc cơ quan tổ chức nào được quyền đòi lại tài sản thế chấp hoặc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

*\* Anh Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị O, anh Mẫn Hào Q1, chị Mẫn Huyền T8, cháu Mẫn Ngọc Song T9 (do bà O đại diện) trình bày:*

Ông bà, anh chị là những người được thi hành án theo Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án thị xã Từ Sơn; người phải thi hành án là ông Dương Văn M1 và bà Tạ Thị L. Hiện nay vợ chồng Mười L1 vẫn còn nợ tiền

ông bà, anh chị chưa thanh toán hết. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn đã tiến hành kê biên thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại phường Đ để tiến hành bán đấu giá trả nợ cho Ngân hàng và ông bà, anh chị.

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án hành chính này ông bà, anh chị không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T và bà Dương Thị M. Bởi lẽ thửa đất này là tài sản hợp pháp của vợ chồng Mười L1 đã làm thủ tục thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng A. Nay vợ chồng Mười L1 chỉ còn tài sản duy nhất là nhà đất này để đảm bảo việc thi hành án. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng và ông bà, anh chị với tư cách là người được thi hành án, không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T và bà Dương Thị M để Chi cục thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn tiếp tục việc phát mại tài sản để trả nợ cho ông bà, anh chị.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2019/HC-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 52, Điều 123 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật đất đai; Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T và bà Dương Thị M gồm:

- Bác yêu cầu Hủy Quyết định số: 440/QĐ-UBND ngày 04/6/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã T về việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bác yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 291899, thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 04/6/2009 mang tên ông Dương Văn M1 và bà Tạ Thị L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 28/11/2019, người khởi kiện ông Dương Văn T, bà Dương Thị M kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-HC đối với bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh để xét xử lại.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ngân hàng A đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án hành chính sơ thẩm để điều tra, xác minh về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho giữa cụ P, cụ N với ông M1, bà L. Khi chưa làm rõ được thì chưa có căn cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu những tài liệu tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạt luật định, người khởi kiện ông Dương T, bà Dương Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, phiên diện, kết luận thừa đất có tranh chấp là của ông Dương Văn P là không có căn cứ pháp luật.

Sau khi xem xét, Hội đồng xét xử thấy:

Theo các tài liệu tại hồ sơ vụ án thể hiện:

Cụ Dương Văn P (mất năm 2010) cụ Nguyễn Thị N (mất năm 2018) có 10 người con là Dương Văn Q, Dương Văn D1, Dương Văn T4, Dương Văn T5, Dương Thị H, Dương Thị M, Dương Văn C, Dương Thị C1, Dương Văn T, Dương Văn M1.

Thửa đất số 406 tờ bản đồ số 9 diện tích 497,24m<sup>2</sup> tại phường Đ, thị xã T do gia đình cụ P, cụ N sử dụng có nguồn gốc do tổ tiên để lại.

Thửa đất 523 tờ bản đồ số 9 diện tích 313,5m<sup>2</sup> mang tên Dương Văn M1 và Tạ Thị L là được tách ra từ thửa đất 406 tờ bản đồ 09 diện tích 497,24m<sup>2</sup>.

Theo nguyên đơn trình bày: Toàn bộ các diện tích đất là của tổ tiên để lại thuộc quyền sở hữu sử dụng chung của gia đình do cụ Dương Văn P đại diện đứng tên. Cụ P, cụ N chết không để lại di chúc.

Việc cụ P, cụ N hợp đồng tặng cho ông M1 diện tích 313,5m2 thì toàn bộ các thành viên gia đình không được biết. Chữ ký trong hợp đồng tặng cho của các thành viên là ông M1 tự ý ký thay và chữ ký của cụ N là giả mạo vì cụ N không biết chữ. Ông M1, bà L dựa trên văn bản này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình là không có cơ sở pháp luật.

Người bị kiện trình bày: Ngày 25/5/2009 cụ P ký đơn xin tách thửa đất 406 thành 3 thửa: 521, 522, 523. Cùng ngày 25/5/2009 gia đình cụ P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 313,5m2 tại thửa 406 cho ông M1, bà L và đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Ngày 25/5/2009 ông M1 có đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 523 tờ bản đồ 9 diện tích 313,5m2.

Trên cơ sở hợp đồng tặng cho ngày 25/5/2009 và đơn của ông M1 cùng ngày 25/5/2009, sau khi đã hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân thị xã T đã ban hành quyết định 440/QĐ-CT ngày 4/6/2009 về việc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AP 291899 cho ông M1, bà L tại thửa đất 523 tờ bản đồ số 9 diện tích 313,5m2 tại phường Đ.

Ông Dương Văn M1 xác định nguồn gốc đất có tranh chấp đúng như người khởi kiện khai: Việc làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là cụ P tự làm và bảo ông M1 ký vào hợp đồng, ông xác định gia đình không tổ chức hợp để tặng cho đất. Năm 2010 thì cụ P đưa cho ông G chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bố ông M2, các anh chị trong gia đình biết có việc tặng cho đất nên đã phản đối. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Như vậy vấn đề cần làm rõ trong vụ án này cũng như để xem xét kháng cáo của người khởi kiện, kháng nghị của Viện kiểm sát thì cần phải xác định cụ P có quyền tự mình định đoạt tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M1 hay không và hợp đồng tặng cho ngày 25/5/2009 có đủ điều kiện để xác định là hợp pháp hay không, xét: Đất có tranh chấp là tài sản do tổ tiên để lại cụ P, cụ N là vợ chồng cùng với các con cùng sinh sống tại diện tích đất này. Theo quy định của pháp luật thì cụ P, cụ N đều có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này và cùng có quyền định đoạt. Mặt khác cũng cần xem xét có hay không công sức duy trì, tôn tạo hoặc xây dựng công trình kiến trúc trên thửa đất của các thành viên khác trong gia đình như ý kiến của phía người khởi kiện nêu ra hay không.

Tại hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện cụ P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng của cụ P.

Tại văn bản 139/UBND-TNMT ngày 13/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã T có nội dung: Thửa đất trên của cụ P chỉ mới dừng lại ở việc ngày 27/4/2009, cụ P có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ P.

Tuy nhiên thực tế là cụ P chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên riêng một mình cụ P, mặt khác, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng cần phải xem xét theo quy định của pháp luật về vấn

đề tài sản chung hay riêng. Trong trường hợp chưa có văn bản này cụ P đã tự định đoạt, lập hợp đồng tặng cho là không phù hợp với Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của chính phủ; Điều 168 Luật đất đai 2003.

+ Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2009 tại Bút lục 375, 374, 373 cũng không có nội dung xác định cụ P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thể hiện bên tặng cho gồm cụ N, cụ P, ông Q, ông D1, ông T4, ông T5, bà H. Bên được tặng cho là ông Dương Văn M1.

Tuy nhiên cần lưu ý là phần ghi tên cụ Dương Văn P có nét chữ khác với nét chữ ghi tên cụ N, ông Q, ông D1, ông T4, ông T5, bà H đồng thời không có tên các người con khác. Phần chứng thực chỉ ghi bên A là cụ P bên B là ông M1.

Về vấn đề này ông T4, ông T5 cho biết không tham gia hợp gia đình, không thừa nhận chữ ký của họ trong hợp đồng tặng cho (Bút lục 191, 208), bà H không thừa nhận chữ ký của cụ N vì cụ N không biết chữ (Bút lục 191), bà C1 không biết việc tặng cho, ông C thì đã ở nơi khác.

Biên bản xác minh ngày 29/11/2009 của Viện kiểm sát tỉnh Bắc Ninh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T có nội dung “Ủy ban nhân dân thị xã T không tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu ban đầu là ông Dương Văn P. Hiện nay chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T không lưu giữ thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất cho ông Dương Văn P mà chỉ có Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn M1, bà Tạ Thị L” là người nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, mặc dù các đương sự cũng như đại diện Viện kiểm sát có đề nghị làm rõ tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2009. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện điều này.

Xét diện tích đất có tranh chấp là tài sản chung vì chưa có tài liệu nào thể hiện đây là tài sản riêng của cụ P, hợp đồng tặng cho ngày 25/5/2009 cần phải được xem xét làm rõ tính hợp pháp để xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M1, bà L có đúng quy định của pháp luật hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập chứng cứ xác định làm rõ vấn đề này là thu thập chứng cứ không đầy đủ. Kháng cáo của người khởi kiện và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh là có cơ sở nên được chấp nhận, cần phải hủy bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ để làm rõ những vấn đề đã nêu trên.

Về án phí: Người khởi kiện ông Dương Văn T, bà Dương Thị M không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí hành chính sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh, chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện.

Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 32/2019/HC-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Người khởi kiện ông Dương Văn T, bà Dương Thị M không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Trả lại cho ông Dương Văn T, bà Dương Thị M 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông T, bà M đã nộp tại biên lai số 0004590 ngày 09/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Nghĩa vụ chịu án phí hành chính sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Cục THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, phòng HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**Nguyễn Huyền Cường**