

Bản án số: **159/2019/DS-PT**  
Ngày 16 - 9 - 2019  
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trương Công Thi**

*Các thẩm phán:* Ông **Nguyễn Thanh Long**

Ông **Nguyễn Tấn Trường**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông **Đỗ Xuân Ân**, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2019/TLPT-DS ngày 23/01/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1094/2019/QĐ-PT ngày 26/8/2019 giữa các đương sự:

*-Nguyên đơn:* Bà Tô Thị H; địa chỉ: tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu T; địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Có mặt.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Duy K; địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần V Việt Nam. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Ông Hồ Duy H; địa chỉ: Tổ 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Duy K. Có mặt.
- Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là bà Tô Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị H (ông Nguyễn Hữu T) trình bày:*

Ngày 6-4-1987, UBND xã I, huyện C ban hành Quyết định số 65/QĐ-UB về việc giao đất trồng cà phê - hồ tiêu theo chính sách khuyến khích sản xuất cà phê, hồ tiêu của huyện. Theo quyết định này, bà H được UBND xã I giao 5.000 m<sup>2</sup> đất thuộc lô quy hoạch số 13 tại thôn T (nay là thôn 7), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; có ranh giới: Bắc giáp đất trồng cà phê năm 1986, Nam giáp lô đất ông T xã I, giáp quốc lộ 14-20, Đông giáp quốc lộ 14, Tây giáp đất ông T lô 25.

Sau khi nhận bàn giao đất, gia đình bà H đã dựng nhà, đào giếng và trồng cà phê trên toàn bộ diện tích đất.

Năm 1989, do làm ăn với bà Nguyễn Thị L bị thua lỗ, nên bà H còn nợ bà L 1.350.000 đồng. Để làm tin bà H viết giấy nợ và tạm giao cho bà L đất tài sản gắn liền với đất và bản gốc Quyết định số 65/QĐ- UB nêu trên.

Tháng 4 năm 1995, bà H đến trả tiền cho bà L và yêu cầu bà L trả lại đất và bản gốc Quyết định số 65/QĐ-UB, nhưng bà L không đồng ý và cố tình chiếm giữ luôn.

Bà H đã khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền và trong khi chờ giải quyết thì năm 1997, bà L cố tình kê khai diện tích đất trên để xin cấp Giấy chứng nhận và ngày 25-4-1997 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 751412 mang tên con trai là anh Hồ Duy H.

Bà H tiếp tục khiếu nại và yêu cầu UBND huyện C thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H, thì năm 2008 bà L cố tình làm các thủ tục tặng cho đề nghị UBND huyện C cấp quyền sử dụng diện tích đất nêu trên từ tên anh H sang tên ông Hồ Duy K và bà L (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 ngày 30-10-2008) .

Việc ông K, bà L tự ý kê khai diện tích đất của bà H để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng không trả lại cho bà H là đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà H.

Bà H yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

+ Buộc vợ chồng ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Tô Thị H thửa đất nêu trên có diện tích theo thẩm định là 4.934,08m<sup>2</sup>.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/10/2008 mang tên ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất nêu trên.

- Bị đơn là ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L đồng trình bày:

Năm 1990, bà Tô Thị H (lúc đó cư ngụ tại xã I, huyện C) nhờ bà H vay và nợ của bà một số tiền mặt 1.350.000 đồng và 3 con heo, nặng 156 kg để đi đào vàng.

Do không có tiền trả nên ngày 21-9-1990 bà H có viết giấy thế chấp 5000m<sup>2</sup> đất vườn theo Quyết định cấp đất số 65/QĐ-UB ngày 6-4-1987 của Ủy ban nhân dân xã I để cấn trừ nợ cho bà. Theo giấy thế chấp vườn bà H hẹn đến ngày 3-10-1990 âm lịch (tức ngày 19-11-1990 dương lịch), nếu không trả được tiền thì sẽ giao cho bà được thanh lý lô đất vườn đó để trừ nợ, còn thiếu bao nhiêu, bà H sẽ trả tiếp. Vào thời điểm đó bà H cũng thừa nhận giá trị lô đất vườn thế chấp nhỏ hơn khoản nợ mà bà H nợ của bà.

Sau khi thế chấp và giao đất thì từ tháng 10 năm 1990 (âm lịch) tức tháng 11- 1990 dương lịch đến đầu năm 1995, bà H bỏ đi khỏi địa phương không rõ địa chỉ, không có thông tin liên lạc gì với ông bà về việc trả nợ.

Do bà phải vay tiền dùm cho bà H, nên các chủ nợ liên tiếp đòi bà trả nợ. Vì vậy ngày 16-6-1991 bà viết giấy bán mảnh vườn trên cho bà Nguyễn Thị H1 với giá 500.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H1 lâm bệnh phải chữa trị hết nhiều tiền và phải đóng thuế nông nghiệp qua nhiều năm (cùng lúc thì UBND xã kêu gọi các hộ có đất vườn phải ủng hộ tiền để xây dựng đường giao thông của xã). Do không có tiền nên năm 1995 bà H1 chuyển nhượng lại cho ông bà lô đất vườn trên.

Năm 1997 ông, bà đem giấy tờ liên quan đến lô đất đi đăng ký quyền sử dụng vào ngày 15-4-1997 ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt GCNQSD) đất số E 751412 mang tên (con trai) Hồ Duy H. Sau khi được cấp GCNQSD đất do công tác xa (ở tỉnh Kon Tum) không có khả năng canh tác nên ngày 11-8-2008 anh H làm hợp đồng tặng cho lại ông bà. Ông bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng thì đến ngày 30-10-2008 Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSD đất số AN 558370 mang tên vợ chồng ông bà là ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L.

Quá trình sử dụng đất ông bà đã đóng thuế sử dụng đất từ năm 1997 và sử dụng đất ổn định.

Ngày 10-11-2015, vợ chồng bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số: 10/11A/NHNT với Ngân hàng V - Phòng giao dịch C, chi nhánh Gia

Lai để vay 1.500.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số: 1348/17/NHNT.CS ngày 18-10-2017, thời hạn vay 11 tháng. Đến ngày nay hợp đồng vay đã tất toán xong.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại diện tích đất vườn (nêu trên) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà thì ông bà không chấp nhận.

*- Đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Duy H là ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Anh Hồ Duy H được bố mẹ là ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L tặng cho đất ông thừa đất mà bà L nhận thế chấp để cản trừ nợ của bà H. Ngày 25- 4-1997 anh H được ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang số E 751412, thửa số 54, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại xã I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Do anh H công tác xa (ở tỉnh Kon Tum) không thể canh tác nên ngày 11-8-2008 anh H làm hợp đồng tặng cho bố là ông Hồ Duy K. Ông K làm thủ tục sang tên và ngày 30-10-2008 được ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 558370 mang tên ông K, bà L.

Anh H không tranh chấp gì về lô đất với ông K, bà L và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Tô Thị H buộc ông K, bà L trả lại lô đất vườn đã thế chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông K, bà L.

*- Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C, tỉnh Gia Lai ông Nguyễn Hữu Tâm trình bày:*

Theo chủ trương của huyện giao đất cho các hộ dân sản xuất cà phê, hồ tiêu. Ngày 6-4-1987 bà Tô Thị H được Ủy ban nhân dân xã I có quyết định số 65/QĐ-UB cấp một lô đất diện tích 5000m<sup>2</sup> tại Thôn 7, xã I, huyện C.

Theo kết quả thẩm tra xác minh của thanh tra huyện về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà H, thì bà H có vay nợ bà L số tiền là 1.350.000 đồng, nên ngày 21-9-1990 bà H có viết giấy thế chấp diện tích đất vườn trên cho bà L để cản trừ nợ nếu như đến hạn không trả được nợ.

Theo giấy thế chấp vườn bà H hẹn đến ngày 3-10-1990 âm lịch (tức ngày 19-11-1990 dương lịch), nếu không trả được tiền thì sẽ giao cho bà L được thanh lý lô đất đó để trừ nợ.

Sau khi thế chấp đất vườn thì bà H bỏ đi khỏi địa phương không rõ địa chỉ. Đến ngày 12-4-1995 bà H có đơn khiếu nại bà L chiếm dụng đất trái phép của bà, Ngày 05-10 -1995 UBND huyện đã có công văn số 112/CV-UB giải quyết khiếu nại với nội dung “giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Thị L đã thế chấp hồ sơ giao đất được xem như là một hợp đồng dân sự”...nên không chấp nhận khiếu nại của bà H và giao cho Thanh tra huyện ra quyết định giải quyết khiếu nại. Kể từ đó không ai có ý kiến gì. Mãi đến 24-12-2004 bà H tiếp tục có đơn khiếu nại với nội dung

tương tự. UBND huyện giao thanh tra huyện có Công văn số 07/ CV- TTr ngày 31-01-2005 xử lý đơn khiếu nại công dân. Như vậy việc khiếu nại của bà H tranh chấp đất với bà L đã được giải quyết từ năm 1995.

Ngày 07-02-2018 UBND huyện C đã có Công văn số: 248/ UBND-NL gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thể hiện ý kiến của UBND huyện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H. Theo đó thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L là đúng theo quy định của pháp luật.

Do vậy UBND huyện không chấp nhận yêu cầu của bà H đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/10/2008 cho ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất tại thôn 7, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

*Đại diện theo pháp luật của UBND xã I, huyện C ông H Đình Thủy trình bày:*

Bà Tô Thị H được ủy ban nhân dân xã I cấp một lô đất theo quyết định số 65/QĐ-UB ngày 6-4-1987 diện tích 5000m<sup>2</sup> , Ngày 21-9-1990 bà H có viết giấy thế chấp để cản trừ nợ cho bà L. Bà H tự nguyện thế chấp đất trên của cho bà L để cản trừ nợ là giao dịch dân sự phù hợp pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng thương mại cổ phần V Việt Nam - Ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:*

Ngày 10-11 -2015 vợ chồng ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên tại Ngân hàng V - Phòng giao dịch C, chi nhánh Gia Lai để vay 1.500.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số: 1348/17/NHNT.CS ngày 18-10-2017, Lãi suất 9,3%/năm, thời hạn vay là 11 tháng (từ 18-10-2017 đến 19-9-2018). Đến nay hợp đồng vay đã tất toán xong. Ngân hàng không có yêu cầu gì.

*- Bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào năm 1991 tôi có mua của bà Nguyễn Thị L một mảnh vườn diện tích gồm 5000m<sup>2</sup> với giá tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) mảnh vườn này do bà Tô Thị H thế chấp cho bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã đào hồ và trồng cà phê. Đến năm 1995 tôi đau bệnh, cùng lúc đó xã có thông báo những hộ gia đình có đất kê khai đóng thuế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời kêu gọi các gia đình góp ủng hộ tiền làm đường giao thông. Vì không có tiền nên tôi đã bán lại cho bà Nguyễn Thị L mảnh vườn với giá 01 cây vàng 98. Nay tôi không còn liên quan gì đến đến lô đất và không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:*

Căn cứ Điều 34, 37, 147, 157, 159, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688, 692, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 223 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 49 Luật đất đai năm 1987; 100, 105, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị H về việc buộc ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L trả lại 4.934,08m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 558370 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/4-2008 mang tên người sử dụng ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L; Không chấp, nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/10/2008 mang tên ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 22-4-2014: Bà Tô Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.800.000đ (Một triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà H đã nộp xong khoản tiền này.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Tô Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.400.000đ. Bà H đã nộp xong khoản tiền này.

- Về chi phí giám định: Bà Tô Thị H phải chịu chi phí giám định là 3.240.000đ (Ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng). Bà H đã nộp xong khoản tiền này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2018 bà Tô Thị H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa bà H giữ nguyên kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị H là ông Nguyễn Hữu T trình bày: Thửa đất có diện tích 5000 m<sup>2</sup> thuộc lô quy hoạch số 13 xã T (nay là thôn 7 xã I, huyện C là do UBND xã I cấp theo Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 06/4/1987 cho bà H. Năm 1989 do nợ bà Nguyễn Thị L nên bà H viết giấy nợ số tiền 1.350.000 đồng và giao tạm lô đất nói trên và giấy tờ thửa đất cho bà L. Đến năm 1995 bà trả nợ và xin lấy lại giấy tờ và

tài sản nhưng bà L không chấp nhận nên bà đã có khiếu nại. Sau đó năm 1997 bà L đã chuyển nhượng đất cho con là Hồ Duy H, bà H tiếp tục khiếu nại thì ông H lại sang tên cho ông Hồ Duy K ông Tự cho rằng việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông H và việc chuyển nhượng là không đúng đối tượng sử dụng đất và trình tự thủ tục do pháp luật quy định, việc giải quyết khiếu nại của bà H chưa có quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật nhưng UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K bà L là không đúng, nay bà tiếp tục kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bị đơn bà L, ông K trình bày: Năm 1989, bà Tô Thị H có nợ chúng tôi số tiền 1.350.000đồng (*Một triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*). Do không có tiền trả nợ nên ngày 21-9-1990 bà H có viết “Giấy thế chấp diện tích đất vườn” nội dung giấy bà H hẹn đến ngày 3-10-1990 âm lịch (tức ngày 19-11-1990 dương lịch), nếu không trả được tiền thì sẽ giao cho bà L được thanh lý lô đất đó để trừ nợ. Sau đó bà H bỏ đi khỏi địa phương không rõ địa chỉ, đến ngày 12-4-1995 bà H có đơn khiếu nại bà L chiếm dụng đất trái phép của bà, Ngày 05-10-1995 UBND huyện đã có công văn số 112/CV-UB giải quyết khiếu nại với nội dung “giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Thị L đã thế chấp hồ sơ giao đất được xem như là một hợp đồng dân sự”...nên không chấp nhận khiếu nại của bà H và giao cho Thanh tra huyện ra quyết định giải quyết khiếu nại. Kể từ đó không ai có ý kiến gì. Mãi đến 24-12-2004 bà H tiếp tục có đơn khiếu nại với nội dung tương tự. UBND huyện giao thanh tra huyện có Công văn số 07/ CV- TTr ngày 31-01-2005 xử lý đơn khiếu nại công dân. Đất nông nghiệp giao cho bà H nhưng bà H không sử dụng, bỏ đi khỏi địa phương, việc bà H nợ tôi là có chứng cứ đầy đủ tại hồ sơ vụ án, đã thế chấp và trừ nợ. Việc UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con tôi hay hai vợ chồng tôi là đúng quy định pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Tô Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Xem xét kháng cáo của bà Tô Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là của bà Tô Thị H được UBND xã I giao đất nông nghiệp theo Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 06/4/1987. Sau khi nhận đất bà H đã làm nhà, trồng cà phê và đào giếng. Căn cứ Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 và quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 17/2/1987 của UBND huyện C thì quyền sử dụng đất của bà H là hợp pháp.

Do làm ăn thua lỗ, năm 1989 bà H nợ bà Nguyễn Thị L số tiền 1.350.000 đồng nên ngày 21/9/1990 bà H đã viết giấy thế chấp vườn giao toàn bộ đất, tài sản và Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 06/4/1987 cho bà Nguyễn Thị L. Theo nội dung “giấy thế chấp” thì bà H cam kết đến ngày 03/10/1990 (âm lịch) mà bà H không trả nợ thì bà L có quyền thanh lý tài sản đã trừ nợ.

Đến ngày 03/10/1990 âm lịch thì bà H đã không trả được nợ và cũng không có sự thỏa thuận gì khác với bà L.

Về phía bà L cũng trong điều kiện đi vay giúp tiền cho bà H nên cũng đã bán thửa đất và tài sản nói trên cho bà Nguyễn Thị H1 lấy 500.000 đồng để trả nợ. Đến năm 1995 bà H1 cũng đã bán lại thửa đất cho bà L. Năm 1997 bà L đã làm thủ tục đăng ký đất đai cho anh Hồ Huy H. Sau đó anh H chuyển nhượng lại cho ông Hồ Duy K và ông K cũng đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy: Việc bà Tô Thị H nợ bà Nguyễn Thị L 1.350.000 đồng vào thời điểm năm 1989 bà H đã viết giấy thế chấp thửa đất vườn 5.000 m<sup>2</sup> và đưa Quyết định 65 cho bà L, đồng thời nội dung giấy bà H cũng có viết nếu quá thời hạn ngày 03/10/1990 âm lịch mà bà H không trả nợ thì bà L có quyền thanh lý thửa đất nói trên để trả nợ là có thật. Tuy nhiên, quan hệ giữa bà H với bà L chỉ là quan hệ nợ nần, mặc dù bà H có thế chấp và có viết giấy thế chấp nhưng đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 1995 bà H đã có đơn khiếu nại về việc tranh chấp đất nhưng UBND huyện C không giải quyết khiếu nại theo đúng pháp luật, không có quyết định giải quyết khiếu nại, quan hệ nợ nần giữa bà H bà L cũng chưa được giải quyết. Bà L chưa có quyền bán hoặc thanh lý tài sản đang thuộc quyền sở hữu của bà H, đặc biệt là quyền sử dụng đất.

Sau đó, bà L lại đi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất nông nghiệp cho anh Nguyễn Duy H là học sinh, mới 15 tuổi, chưa phải là đối tượng sử dụng đất nông nghiệp. Hồ sơ quản lý đất đai theo UBND huyện đối với trường hợp trên không còn lưu trữ.

Đến năm 2008, anh H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này lại cho ông Hồ Duy K, ông K, bà L được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 ngày 30/10/2008 mang tên ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L, nội dung xác định quyền sử dụng đất là do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất là không đúng về nguồn gốc sử dụng đất, đất đai đang có tranh chấp chưa giải quyết theo đúng quy định của pháp luật nhưng UBND huyện C lại cấp GCNQSD Đ là không đúng pháp luật.

Trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Tô Thị H thì việc giải quyết quan hệ nợ nần giữa bà H với bà L Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, tài sản trên đất chưa có sơ đồ và được thu thập cụ thể, việc chuyển mục



đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở, việc bồi trúc, tu tạo đất đều chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án án dân sự sơ thẩm. Giao hồ sơ cho về Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục, bổ sung, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy Bản án sơ thẩm nên bà Tô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ : Khoản 3 Điều 308, Khoản 1, Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị H hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên bà Tô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004646 ( Bút lục 742, ghi không rõ ngày, tháng, năm) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

#### ***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Trương Công Thi**