

Bản án số: 401/2024/DS-PT

Ngày: 11- 6 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thúy Cầu

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ưc Minh Thanh Thúy - 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.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 831/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng K, sinh năm 1967; cư trú tại tổ G, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 3171, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 10/5/2023); (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Võ Kim B, sinh năm: 1957; cư trú tại: Tổ G, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; cư trú tại số B, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền

số 1683, quyền số 13/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 10/7/2023); (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Bà Trương Thị T1, sinh năm: 1958; cư trú tại tổ G, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; cư trú tại số B, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 5310, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 26/7/2023);

3.2. Chị Võ Thị Yến N, sinh năm: 1982; cư trú tại số D, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

3.3. Anh Lê Gia Minh Q, sinh năm: 1978; cư trú tại tổ G, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

3.4. Anh Võ Hoàng D, sinh năm: 1985; cư trú tại tổ G, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

3.5. Anh Võ Kim N1, sinh năm: 1990; cư trú tại tổ G, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; cư trú tại số B, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 5311, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 26/7/2023); (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.6. Văn phòng C2; địa chỉ số A, đường P, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Anh T2, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng văn phòng);

3.7. Ngân hàng N2; địa chỉ số B đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phạm Toàn V, là người đại diện theo pháp luật (Tổng giám đốc);

+ Ông Đặng Trí D1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022);

3.8. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ số B, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Đặng Quang T3, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân);

+ Ông Võ Ngọc T4, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3147/UBND ngày 22/5/2023);

4. Người kháng cáo của: Võ Kim B, Trương Thị T1, Võ Kim N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 15/4/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Lê Cao T, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì:*

Ông K là chủ sử dụng đối với diện tích đất 192,09m² (theo đo đạc thực tế là 191,5m²) thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (bản đồ đo vẽ năm 2011); thuộc thửa gốc 502, tờ bản đồ số 9 (đo đạc năm 1996), xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Võ Kim B là người có đất liền kề với ông K. Năm 2000, ông B đã đi kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9, xã T, thành phố Đ. Ngày 21/12/2000, ông B được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487, đứng tên hộ ông Võ Kim B.

Ngày 29/8/2019, các thành viên trong hộ gia đình đã tặng cho ông Võ Kim B theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (các phần quyền) được lập tại Văn phòng C3, số công chứng 3924, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Cập nhật nội dung biến động trang IV ngày 14/9/2019, đứng tên ông Võ Kim B. Tuy nhiên, khi thực hiện kê khai cấp sổ thì ông B kê khai luôn thửa đất mà gia đình ông K đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tức diện tích đất ông K sử dụng nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Kim B.

Ngày 25/05/2021, tại biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã T thì ông Võ Kim B thừa nhận cấp nhầm phần diện tích đất ông K đang sử dụng cho ông B. Ông B đồng ý với việc chia tách thửa đúng hiện trạng đất cho tôi. Thế nhưng đến nay ông B vẫn không tách thửa đất trên cho ông K đúng chủ sử dụng. Tại Văn bản số 2069 ngày 05/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cũng khẳng định việc xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho ông Võ Kim B là chưa đảm bảo về nguồn gốc, không đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi phát hiện sự việc cấp nhầm trên, ông B không thực hiện điều chỉnh theo quy định mà tiếp tục dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đi thế chấp cho Ngân hàng N2. Việc ông B mang phần đất của ông K đang sử dụng đi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho ngân hàng làm xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.

Vì vậy, ông Đặng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận diện tích đất 192,09m² (theo đo đạc thực tế là 191,5m²) thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng K;

2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Võ Kim B;

3. Hủy nội dung cập nhật biến động tại trang IV trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 về việc tặng cho ông Võ Kim B;

4. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Kim B với Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh L liên quan đến diện tích đất nói trên;

5. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là VPCC Nguyễn Anh T2) chứng nhận số 3924, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019.

** Theo bà Nguyễn Thị Tuyết H, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Vào năm 1999 gia đình ông B có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T5 tại xã T, thành phố Đ. Sau đó gia đình ông B đã làm nhà ở ổn định và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487, cấp ngày 21/12/2000 đứng tên hộ ông Võ Kim B. Gia đình ông B đã đóng thuế nhà đất từ năm 2000 cho đến nay. Do quá trình làm ăn gia đình ông B cần vốn vay ngân hàng nên đến năm 2019 toàn thể gia đình ông B chuyển sang cho 1 mình ông B đứng tên để thực hiện việc vay vốn ngân hàng cho thuận tiện mà không phải kéo theo cả hộ ký vay. Nhưng thực chất thì tài sản gồm nhà và đất vẫn là tài sản chung của gia đình vợ chồng và con cái ông B. Vì vậy, từ năm 2019 chỉ có một mình ông Võ Kim B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nguyên đơn ông Đặng K khởi kiện và tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B không đồng ý với lý do:

Gia đình ông B không lấn chiếm đất của ông Đặng K vì ông K ở sau thời gian của nhà ông B nhận chuyển nhượng. Khi ông K đến cất nhà và tự động xây hàng rào bằng tường có độ cao gần 2m phía nhà ông B đã cho thêm 40 phân đất, bờ tường gần 20 năm nay, do đó ông K cho rằng gia đình ông B lấn đất là không đúng nên ông B không ý trả đất cho ông K theo yêu cầu của ông K. Ông K nói nhận chuyển nhượng đất nhưng cũng không giấy tờ gì.

Việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông B hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật nên ông B không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn đòi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B, bà T1 không đồng ý đứng chung đồng quyền sử dụng đất với ông Đặng K vì phức tạp cho cả hai bên, còn liên quan đến thừa kế về sau.

Trên thực tế tài sản do ông B đứng tên hiện nay là tài sản chung của toàn thể gia đình vợ chồng con cái của ông B nên ông B không thể tự động quyết định một mình được kể cả trong quá trình hòa giải tại xã thì Ủy ban nhân dân xã T cũng không triệu tập cả hộ gia đình mà chỉ triệu tập một mình ông B để lấy ý kiến hòa giải, nên ý kiến của ông B không thể quyết định thay cho cả hộ gia

đình ông B.

Đối với phần diện tích được ký hiệu số 1 trong họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 12/6/2023 thì phía bị đơn ông B không sử dụng và trên thực tế ai sử dụng thì bị đơn không biết. Do đó ông B không đồng ý khởi kiện và tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn ông Đặng K.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Kim N1 trình bày:*

Anh thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Nguyễn Thị Tuyết H, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Kim B.

Đối với phần diện tích được ký hiệu số 1 trong họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 12/6/2023 thì phía gia đình anh không quản lý, sử dụng và trên thực tế ai sử dụng thì anh không biết.

** Theo ông Võ Ngọc T4, là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, trình bày:*

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số S237487 ngày 21/12/2000 cho hộ ông Võ Kim B thì: Ngày 13/10/2000, ông Võ Kim B có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 502 tờ bản đồ số 9, diện tích 350m², loại đất TC, mục đích sử dụng: Ở, tại xã T, thành phố Đ. Đơn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T: Đồng ý xét cấp 1 thửa, tờ bản đồ số 9, thửa số 502/400m² TC. Nguồn gốc đất xã cấp là đúng.

Ngày 15/10/2000, Ủy ban nhân dân xã T lập biên bản họp hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã T đối với 117 trường hợp. Ngày 17/10/2000, Ủy ban nhân dân xã T ban hành Thông báo số 16TB/UB về việc công khai hồ sơ đăng ký đất.

Ngày 10/11/2000, Ủy ban nhân dân xã T lập biên bản số 18TB/UB về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất.

Ngày 23/11/2000, Ủy ban nhân dân xã T có Tờ trình số 89/TT/UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tại xã T, trong đó có trường hợp của ông Võ Kim B.

Ngày 11/12/2000, Phòng Địa chính thành phố Đ có Tờ trình số 260/TT-ĐC về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại xã T, thành phố Đ (kèm danh sách các hộ cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại T, thành phố Đ) trong đó có trường hợp của ông Võ Kim B.

Ngày 21/12/2000, Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 1486/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại xã T (kèm danh sách các hộ cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại T, thành phố Đ) trong đó có trường hợp của ông Võ Kim B với diện tích 350m² đất ở .

Ngày 21/12/2000, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 cho hộ ông Võ Kim B được quyền sử dụng sử dụng diện tích 350m² đất ở tại thửa 502 tờ bản đồ số 9, xã T, thành phố Đ.

Ngày 14/9/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động tại trang IV Giấy chứng nhận số S237487: Tặng cho ông Võ Kim B, sinh năm 1957, CMND 250903350, địa chỉ thôn E xã T, thành phố Đ (nhận tặng cho quyền sử dụng đất Văn phòng C3 công chứng ngày 29/8/2019, số 3924, quyển 04TP/CC-SCC/HĐGD) theo hồ sơ số 19085347.

Ngày 28/9/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động Giấy chứng nhận số S237487: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh thành phố Đ, Lâm Đồng – Phòng G, theo hồ sơ số 19094784.

Qua rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 cho hộ ông Võ Kim B là đảm bảo trình tự thủ tục tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, do đó đối với nội dung người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Võ Kim B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo quy định của pháp luật.

** Theo ông Nguyễn Anh T2, là người đại diện của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2 trình bày:*

Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 29/8/2019, số 3924, quyển 04TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Kim B với Ngân hàng N2 là phù hợp và đúng quy định pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (cơ quan đăng ký) ghi, cập nhật nội dung đăng ký theo quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm. Ngày 28/9/2019, B1 thế chấp và bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có đến tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) để thực hiện các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất. Tại thời điểm Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng và chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không có bất kỳ văn bản hay đơn yêu cầu ngăn chặn tài sản về quyền sử dụng đất nêu trên của cơ quan chức năng có thẩm quyền. Các bên tham gia giao kết hợp đồng, giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo đúng quy định pháp luật, mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không ép buộc và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Khoản 1, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”. Từ quy định nêu trên người sử dụng đất được thực hiện các quyền khi có Giấy chứng nhận là đúng quy định pháp luật;

đồng thời người yêu cầu công chứng không đề nghị xác minh tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết.

** Theo ông Đặng Trí D1, là người đại diện của Ngân hàng N2 (gọi tắt là A1) trình bày:*

Giữa A1 - Chi nhánh Thành phố Đ và ông Võ Kim B có ký hợp đồng tín dụng số 5406-LAV-201902622 ngày 27/09/2019 với số tiền cho vay là 1.000.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ đồng); mục đích vay vốn để bù đắp chi phí dự án làm nhà kính trồng bông cúc; phương thức cho vay từng lần; thời hạn cho vay: 60 tháng. Hiện còn dư nợ 600.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Võ Kim B thế chấp tài sản là thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9, diện tích 350m² tọa lạc tại xã T, thành phố Đ được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận ký hiệu S237487 ngày 21/12/2000 đứng tên ông Võ Kim B. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng C3, tài sản bảo đảm được đăng ký ngày 27/09/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ theo đúng quy định.

A1 chi nhánh thành phố Đ không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ngân hàng với ông Võ Kim B của nguyên đơn, bởi lẽ hợp đồng thế chấp nói trên được công chứng và đăng ký theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Võ Kim B thực hiện đúng cam kết trả gốc, lãi theo hợp đồng đã ký kết. Do đó, A1 chi nhánh thành phố Đ không có yêu cầu nào đối với ông Võ Kim B trong vụ án này. Đề nghị Tòa án nhân tỉnh Lâm Đồng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của A1.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:*

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 68, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 192, 193, 194, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 105, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ các Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng K về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp*

đồng thể chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Võ Kim B.

1. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng K;

2. Tạm giao ông Đặng K 5.0m² đất thuộc lộ giới; khi nhà nước có chủ trương thu hồi thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 13/2/2023 kèm theo.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Võ Kim B; điều chỉnh sang tên ông Võ Kim B ngày 14/9/2019 đối với phần diện tích 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để xóa nội dung cập nhật biến động tại trang IV trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 về việc tặng cho ông Võ Kim B; liên quan đến phần diện tích 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là VPCC Nguyễn Anh T2) chứng nhận số 3924, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 giữa ông Võ Kim B với bà Trương Thị T1, chị Võ Thị Yến N, anh Võ Hoàng D, anh Võ Kim N1.

6. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Kim B với Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh L do Văn phòng C3 chứng nhận số 4384, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2019 liên quan đến diện tích đất 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Ông Đặng K, ông Võ Kim B được quyền liên hệ với cơ quan với nhà nước để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng đồng sử dụng theo phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà thuộc quyền sử dụng của mình.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 11-12/9/2023, bị đơn Võ Kim B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1, ông Võ Kim N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Phía bị đơn và những người liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ, tài liệu nào mới có thể làm thay đổi bản chất tranh chấp. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đối với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự có kháng cáo là bà Nguyễn Thị Tuyết H có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Phía nguyên đơn yêu cầu khởi kiện về việc công nhận diện tích đất 192,09m² (theo đo đạc thực tế là 191,5m²) thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng:

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cho rằng: nguồn gốc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9 (đo đạc năm 1996) nay là thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là của ông M Bon Ha Thom sang nhượng cho ông Nguyễn Đăng T6 (chồng bà Nguyễn Thị H1) vào năm 1997 được thôn E, Ban nông nghiệp xã, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 26/01/1998. Đến năm 1999, nguyên đơn nhận sang nhượng lại của ông, bà Nguyễn Thị H1 với diện tích 200m². Trong quá trình sử dụng đất năm 2020, khi ông lập hợp đồng đo vẽ hiện trạng sử dụng đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới phát hiện phần diện tích đất của ông lại được cấp Giấy chứng nhận cho phía bị đơn là ông Võ Kim B.

[2.2] Phía bị đơn thì cho rằng gia đình ông không lấn chiếm đất của ông Đặng K vì ông K ở sau thời gian của nhà ông B nhận chuyển nhượng.

[3] Chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ thể hiện: tại biên bản hòa giải ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đ thể hiện ông Võ Kim B đã xác nhận có việc cấp nhằm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B do sơ xuất của cán bộ địa chính xã T trước đây (1 phần đất của ông K đang quản lý, sử dụng), và đồng ý hết tháng 12/2021 sẽ rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thực hiện thủ tục đồng sở hữu với gia đình ông K. Tuy nhiên, do ông B không thực hiện nên giữa các bên mới xảy ra tranh chấp.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn lại cho rằng, tài sản do ông B đứng tên hiện nay là tài sản chung của toàn thể gia đình vợ chồng con cái nên trong quá trình hòa giải tại xã thì Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đ cũng không triệu tập cả hộ gia đình là không đúng.

Tuy nhiên, trên thực tế vào thời điểm Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Đ tổ chức hòa giải thì ông B đang là người đứng tên trong Giấy chứng nhận, vợ và các con ông B đã thống nhất cho tặng ông B phần diện tích đất này, nên ông B có quyền để quyết định các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất mà mình đang được nhà nước công nhận.

[3.2] Hơn nữa, qua xem xét thẩm định tại chỗ đã thể hiện: giữa phần đất ông B đang quản lý, sử dụng và phần đất của ông K sử dụng được ngăn cách bởi 01 bức tường gạch cao khoảng 2m, đồng thời quá trình sử dụng đất thì giữa các bên cũng không có tranh chấp gì về ranh giới; bản thân bị đơn cũng thừa nhận không quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất mà ông K đang có tranh chấp.

[3.3] Bên cạnh đó, tại biên bản làm việc ngày 19/10/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cũng đã xác định: *“Qua tổ chức kiểm tra hiện trạng cho thấy: Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9 (đo đạc năm 1996) là thửa đất số 664, thửa đất số 457 (đo đạc năm 2011), tờ bản đồ số 15, xã T, thành phố Đ. Hiện trạng theo họa đồ đo vẽ, hiện trạng sử dụng đất thể hiện: Gia đình ông Đặng K quản lý, sử dụng thửa đất số 664 với diện tích 192,09m² (phần nằm trong chỉ giới 6,64m²), phần còn lại 185,45m² đang trồng cà phê, trên đất không có nhà. Ông Võ Kim B đang quản lý sử dụng 1 phần diện tích thửa đất số 457 (đo đạc năm 2011), tờ bản đồ số 15, xã T thuộc 1 phần thửa 502, tờ bản đồ số 9 (đo đạc năm 1996), xã T”*.

Trên cơ sở này, ngày 05/4/2023 Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã có Quyết định số 2069/UBND-ĐC khẳng định: *“....Việc xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Võ Kim B là chưa đảm bảo về nguồn gốc đất, không đúng trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1 Mục IV và khoản 1 Mục II Thông tư số 346/1998/TT-TCDC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính”*.

Do hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 đến nay đã thực hiện việc đăng ký biến động, tặng cho ông Võ Kim B vào ngày 14/9/2019 nên việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Vì vậy, tại Quyết định nói trên Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã đề nghị ông K liên hệ đến Tòa án để xem xét, giải quyết.

[4] Như vậy, từ những căn cứ nêu trên có cơ sở để công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (góc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K; đồng thời cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 nói trên là có căn cứ.

[5] Theo Công văn số 6961.CCTT-VPĐK ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thể hiện diện tích đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 09 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quy hoạch đất ở nông thôn, dạng kiến trúc nhà biệt lập nên không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L nên cần quy định ông K, ông B được quyền đồng sử dụng theo phần trong Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà thuộc quyền sử dụng của mình.

[6] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là VPCC Nguyễn Anh T2) chứng nhận số 3924, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019:

Như đã phân tích, do công nhận phần diện tích đất 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông K nên việc hộ gia đình ông B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B trong đó có luôn cả phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Vì vậy, cần hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là VPCC Nguyễn Anh T2) chứng nhận số 3924, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 đối với phần diện tích đất nói trên là phù hợp.

Bên cạnh đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng là căn cứ để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237437 cho cá nhân ông Võ Kim B.

Do hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên lẽ ra phải hủy phần điều chỉnh tại trang 4 nói trên tuy nhiên theo hướng dẫn của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không cần tuyên hủy phần điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237437 mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho ông Võ Kim B là phù hợp.

[7] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Kim B với Ngân hàng N2 (gọi tắt là A1) thì thấy rằng: Ngày 27/09/2019, giữa A1 và ông Võ Kim B ký hợp đồng tín dụng số 5406-LAV-201902622 để ông B vay số tiền là 1.000.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông B thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9, diện tích 350m² tọa lạc tại xã T, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 ngày 21/12/2000.

Như đã phân tích, do công nhận quyền sử dụng đất 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) cho ông K và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S237487 nên cần thiết phải hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến phần diện tích đất nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án, A1 và ông B không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Hội đồng xét xử không đề cập. Trường hợp giữa các bên có tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[8] Từ những phân tích trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của phía bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[10] Ông B được miễn án phí phúc thẩm, người có quyền, nghĩa vụ liên quan kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Kim B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1, ông Võ Kim N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Áp dụng Điều 192, 193, 194, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 105, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng K về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với ông Võ Kim B.

1.1. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng K;

1.2. Tạm giao ông Đặng K 5.0m² đất thuộc lộ giới; khi nhà nước có chủ trương thu hồi thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 13/2/2023 kèm theo.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Võ Kim B; điều chỉnh sang tên ông Võ Kim B ngày 14/9/2019 đối với phần diện tích 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để xóa nội dung cập nhật biến động tại trang IV trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 237487 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 về việc tặng cho ông Võ Kim B; liên quan đến phần diện tích 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.5. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là VPCC Nguyễn Anh T2) chứng nhận số 3924, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 giữa ông Võ Kim B với bà Trương Thị T1, chị Võ Thị Yến N, anh Võ Hoàng D, anh Võ Kim N1.

1.6. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Kim B với Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh L do Văn phòng C3 chứng nhận số 4384, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2019 liên quan đến diện tích đất 191,5m² thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 15 (gốc thửa 502, tờ bản đồ số 9) tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.7. Ông Đặng K, ông Võ Kim B được quyền liên hệ với cơ quan với nhà nước để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng đồng sử dụng theo phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Kim B thanh toán cho ông Đặng K số tiền 34.751.160đ.

3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Kim B.

- Ông Đặng K được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014625 ngày 11/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Võ Kim B được miễn. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Kim N1 và bà Trương Thị T1 phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi người 300.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;

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

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 20bTTLH.

Phạm Công Mười