

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày 09 - 01 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuận.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr.

Ông Trần Duy Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2022/TLPT-DS, ngày 06/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2022/DS-ST, ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2022/QĐ-PT, ngày 17/11/2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Chu Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường Q, tổ dân phố A, thị trấn A1, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H; địa chỉ: Đường Q, tổ dân phố A, thị trấn A1, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2022); Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Văn T; địa chỉ: Buôn Y A, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Thôn E, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022); Vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1965 (Đã chết).

3.2. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1986; Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1988; Vắng mặt.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N1: Ông Nguyễn Xuân H (Có mặt), ông Nguyễn Tấn H1 (Vắng mặt), bà Chu Thị L (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường Q, tổ dân phố A, thị trấn A1, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Ông Ngô Xuân L2 (Đã chết).

3.5. Ông Ngô Hồng Q1, sinh năm 1991; Vắng mặt.

3.6. Ông Ngô Tiến D, sinh năm 2006; Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của ông Ngô Tiến D: Bà Nguyễn Thị L1; Vắng mặt.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Xuân L2: Ông Ngô Hồng Q1, ông Ngô Tiến D, bà Nguyễn Thị L1; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Ngân hàng S; trụ sở: Đường K1, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Hà Văn T2, chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch B, Chi nhánh Đ của Ngân hàng S; địa chỉ: Đường V, phường A2, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022); Có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Hoàng Văn N2 (Tên khác: Hoàng N2); địa chỉ: Thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S.

6. *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Chu Thị L có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Năm 2003, gia đình bà Chu Thị L, ông Nguyễn Văn N1 nhận chuyển nhượng của ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1 diện tích đất 4.000m² nằm trong diện tích 9.390m², thửa đất số 26, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại Thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 433500 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ Ngô Xuân L2 ngày 21/11/2001, tứ cận: Đông giáp phần đất còn lại của ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1; Tây giáp suối/sình; Nam giáp đất ông T3. H2 (Nay là Amí T4); Bắc giáp sình. Giá chuyển nhượng 3.500.000 đồng, hai bên có viết giấy tay, có ông Hoàng N2 và ông Vũ Đăng K làm chứng. Sau đó, gia đình bà L1 đưa GCNQSDĐ cho gia đình bà L giữ, gia đình bà L đã thanh toán đủ tiền cho ông L2, bà L1 và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà L làm hàng rào và làm đúng mốc ranh giới đã nhận chuyển nhượng, không lấn sang phần đất của gia đình bà L1. Hiện nay, giáp ranh vẫn còn tồn tại, không tranh chấp và gia đình bà L1 không ai có ý kiến, khiếu nại gì.

Do không hiểu biết pháp luật, nhà xa và bận công việc nên gia đình bà L chưa tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ, thì nay gia đình phát hiện bà L1 đã đi

kê khai để được cấp lại GCNQSDĐ và đi thế chấp Ngân hàng, việc này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà L nên bà L đại diện gia đình khởi kiện yêu cầu gia đình bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết. Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì gia đình bà L đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu gia đình bà L1 thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 có người đại diện ủy quyền là ông Hoàng Văn T trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình bà L với gia đình bà L1 là do gia đình ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1 nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông M (Hiện không rõ tên tuổi, địa chỉ). Ngày 01/02/2003, gia đình bà L1 chuyển nhượng cho gia đình bà L diện tích đất 4.000m² với nội dung như giấy chuyển nhượng mà bà L đã nộp cho Tòa án. Lúc đó, có ông Hoàng Văn N2 chứng kiến. Gia đình bà L đã thanh toán đủ tiền cho gia đình bà L1 và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng, gia đình bà L có hành vi lấn chiếm đất đai của gia đình bà L1, do đó gia đình bà L1 chưa thực hiện việc chuyển nhượng cho gia đình bà L.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 433500 do UBND huyện N cấp ngày 21/11/2001 bà L cung cấp cho Tòa án, thì gia đình bà L1 không biết gia đình bà L lấy ở đâu ra. Gia đình bà L1 chỉ có GCNQSDĐ số V 547338 do UBND huyện N cấp ngày 27/12/2002. Lúc chuyển nhượng, thực tế gia đình bà L1 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ nói trên, nhưng gia đình bà L1 không biết đã được cấp GCNQSDĐ và cũng chưa nhận được. Sau khi chuyển nhượng và sau khi nhận được GCNQSDĐ, gia đình bà L1 đã sử dụng GCNQSDĐ UBND huyện N cấp ngày 27/12/2002 đi thế chấp vay vốn ngân hàng.

Nay bà L khởi kiện thì gia đình bà L1 vẫn đồng ý hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho gia đình bà L diện tích đất 4.000m² như giấy chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hồng Q1, ông Ngô Tiến D trình bày: Các ông là con của ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1. Nguồn gốc đất hiện có tranh chấp giữa gia đình bà L với gia đình các ông, thì các ông không biết và không liên quan, vì các ông còn nhỏ, đất đai là của bố mẹ. Nay bà L khởi kiện thì ông D, ông Q1 đồng ý với ý kiến của mẹ là bà L1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Tấn H1 trình bày: Thống nhất với nội dung khởi kiện của mẹ là bà Chu Thị L như trên, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S trình bày:

Ngày 08/10/2019, ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1 có vay của Ngân hàng S số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm

bảo cho khoản vay, ông L2, bà L1 thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 26, tờ bản đồ số 99, diện tích 9.390m² tại thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Đến nay, ông L2, bà L1 đã quá hạn trả nợ, Tòa án có hướng dẫn Ngân hàng khởi kiện yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu xem xét giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Ngân hàng thấy rằng việc ông L2, bà L1 vay tiền, đồng thời thế chấp tài sản đã đúng theo quy định của pháp luật nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án này mà Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người làm chứng ông Hoàng Văn N2 trình bày: Khoảng năm 2003, ông L2, bà L1 vay tiền của ông N1, bà L, nhưng không có tiền trả, nên đồng ý chuyển nhượng đất rẫy cho ông N1, bà L. Hai bên tiến hành thỏa thuận như nội dung giấy sang nhượng đất rẫy mà các bên đã nộp cho Tòa án. Ông là người làm chứng sự việc trên, ông không có liên quan gì việc mua bán rẫy giữa gia đình ông L2, bà L1 với ông N1, bà L. Sau khi chuyển nhượng QSDĐ, các bên có tiến hành các thủ tục như thế nào thì ông Nam không biết, ông chỉ biết gia đình bà L đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Khi có tranh chấp với gia đình bà L1 thì gia đình bà L vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp nói trên.

Về các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án:

- Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 433500 ngày 21/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk ghi thông tin: Tên người sử dụng: Hộ Ngô Xuân L2; diện tích 9.390m², thửa số 26, tờ bản đồ số 99, mục đích trồng cà phê, thời hạn đến năm 2043.

- Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 547338 ngày 27/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk ghi thông tin: Tên người sử dụng: Hộ Ngô Xuân L2; diện tích 9.390m², thửa số 26, tờ bản đồ số 99, mục đích trồng cà phê, thời hạn đến năm 2043.

- Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 có nội dung tóm tắt: Ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1 sang nhượng cho ông Nguyễn Văn N1 (Là chồng bà Chu Thị L) diện tích đất 4.000m², tứ cận: Đông giáp đất L2, L1; Nam giáp đất T3, H2; Bắc giáp sinh. Kể từ ngày 01/02/2003, ông N1 được sử dụng diện tích đất nói trên.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2022 thể hiện: Diện tích đất gia đình bà Chu Thị L đang sử dụng là 6.363,5m², tứ cận: Đông giáp đất ông L2, bà L1 rộng 89m; Tây giáp sinh, rộng 54m; Nam giáp đất Amí T4 (H'D1 Niê) dài 82m; Bắc giáp sinh, dài 96m. Tài sản trên đất gồm: Bơ booth 50 cây; Bơ Cu Ba 10 cây; Bơ sấp 03 cây; Cà phê 496 cây; 01 Giếng khoan sâu 100m; Máy bơm 3 pha 7,5Hp; Hàng rào trụ bê tông, dây thép gai, dài 89m.

- Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/5/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng huyện N xác định: Diện tích đất 4.000m² có giá thị trường 340.000.000 đồng. Diện tích đất 6.363,5m² có giá thị trường 540.897.500 đồng. Tài sản trên đất tranh chấp có tổng giá trị: 335.038.000 đồng.

- Tại Biên bản xác minh ngày 13/4/2022, Ủy ban nhân dân xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin: Thửa đất có diện tích 9.390m², thửa số 26, tờ bản đồ số 99, địa chỉ thôn T1, xã Y, huyện N, tên người sử dụng: Hộ Ngô Xuân L2. Hiện nay ai quản lý, sử dụng thì Ủy ban không nắm được. Về giá trị pháp lý của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk để được cung cấp thông tin.

- Tại Công văn số 771/UBND-TNMT, ngày 30/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin: Hộ Ngô Xuân L2 không trung thực trong việc kê khai đăng ký, dẫn đến ngày 27/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện N tiếp tục cấp giấy chứng nhận số V 547338 cho hộ Ngô Xuân L2.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 433500 cấp ngày 21/11/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 547338 cấp ngày 27/12/2002 đều được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Ngô Xuân L2 trên cùng một thửa đất số 26, tờ bản đồ số 99 (Bản đồ cũ), diện tích 9.390m², mục đích trồng cà phê, địa chỉ thửa đất tại xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cùng một thửa đất là không đúng với quy định của pháp luật.

- Tại Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2022, Ủy ban nhân dân xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk xác nhận: Gia đình bà Chu Thị L và đồng sở hữu Nguyễn Xuân H có căn nhà xây nằm trên lô đất có địa chỉ tại thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét đến giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho hộ Ngô Xuân L2 và xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Chu Thị L là ông Nguyễn Xuân H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H1 và Ngân hàng S lại yêu cầu Tòa án xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST, ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 201, Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 388, 401, 402, 637, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 385, 398, 500, 501, 502, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N1 có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1, ông Ngô Tiến D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N1 và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà Chu Thị L, ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Tấn H1 diện tích đất 4.000m², tọa lạc tại thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L1; Tây giáp sình (suối); Nam giáp đất bà H' D1 Niê (Amí T4); Bắc giáp sình (suối).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1 và ông Ngô Tiến D không hợp tác, thì bà Chu Thị L, ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Tấn H1 có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 547338 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2002 cho hộ Ngô Xuân L2.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1 và ông Ngô Tiến D phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.600.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Bà Chu Thị L được nhận lại 4.600.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1 và ông Ngô Tiến D.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1 và ông Ngô Tiến D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Chu Thị L 6.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0003222, ngày 04/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 29/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Chu Thị L; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2003 giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn

N1 vô hiệu; buộc hộ ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1 phải có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền với các phát sinh liên quan đến hợp đồng mua bán với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Chu Thị L nếu giao dịch đó thực sự phát sinh.

Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS, ngày 02/8/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện N, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Chu Thị L giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS, ngày 02/8/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S – Hủy bản án sơ thẩm số 52/2022/DS-ST, ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L1 với người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N1:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Chu Thị L và bị đơn bà Nguyễn Thị L1 đều thừa nhận ngày 01/02/2003 vợ chồng ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn N1, bà Chu Thị L diện tích đất 4.000m² nằm trong diện tích 9.390m², tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk theo nội dung Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 01/02/2003 là có thật. Bà L đã giao đủ tiền mua đất cho bà L1 và bà L1 đã giao đất cho hộ bà L quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Vì vậy, có đủ cơ sở để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 là có hiệu lực pháp luật. Việc Ngân hàng S

kháng cáo yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2003 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Ngân hàng cũng không có yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, mà đến phiên tòa sơ thẩm mới có yêu cầu là nằm ngoài phạm vi xét xử của cấp sơ thẩm, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

Theo Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 01/02/2003, diện tích đất chuyển nhượng là 4.000m², vị trí tứ cận: Đông giáp phần đất còn lại của ông Ngô Xuân L2, bà Nguyễn Thị L1; Tây giáp suối/sình; Nam giáp đất ông T3, H2 (Nay là Amí T4); Bắc giáp sình, nhưng không ghi rõ các cạnh dài cụ thể bao nhiêu. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2022 cho thấy diện tích thực tế hộ bà L đang sử dụng là 6.363,5m², tứ cận: Đông giáp đất ông L2, bà L1 rộng 89m; Tây giáp sình, rộng 54m; Nam giáp đất Amí T4 (H'D1 Niê) dài 82m; Bắc giáp sình, dài 96m là tăng thêm 2.363,5m². Xét thấy, từ thời điểm nhận chuyển nhượng, hộ bà L đã xây dựng hàng rào và có ranh giới rõ ràng với diện tích đất liền kề của hộ bà L1. Bà L1 cho rằng do hộ bà L lấn chiếm đất của gia đình bà nên bà không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho hộ bà L, nhưng hộ bà L không có ngăn cản hay ý kiến khiếu nại gì đến chính quyền địa phương về việc hộ bà L1 xây dựng hàng rào xác định ranh giới với đất của bà L1. Quá trình giải quyết vụ án, hộ bà L1 không có yêu cầu giải quyết về phần diện tích đất mà hộ bà L sử dụng tăng thêm 2.363,5m² này. Vì vậy, tuy trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 có nội dung hộ bà L1 chuyển nhượng diện tích 4.000m², nhưng căn cứ diện tích đất thực tế hộ bà L đã quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 2003 đến nay, ranh giới đất rõ ràng không có sự thay đổi, nên có đủ cơ sở xác định diện tích đất thực tế hộ bà L1 chuyển nhượng cho hộ bà L là 6.363,5m². Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hộ bà L1 có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho hộ bà L diện tích đất 4.000m² là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ bà L và không phù hợp với bản chất của việc chuyển nhượng QSDĐ nói trên. Mặt khác, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận cho hộ bà L diện tích 4.000m² có vị trí tứ cận nhưng lại không tuyên cụ thể các cạnh dài bao nhiêu, vị trí nằm ở đâu trong tổng diện tích 9.390m², tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 99 là gây khó khăn cho việc thi hành bản án. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị này của VKS, tuy nhiên không cần hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng nghị của VKS và kháng cáo của Ngân hàng S cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “*Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 547338 do Ủy ban nhân dân*

huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2002 cho hộ Ngô Xuân L2” là không đúng, thì thấy:

Tại Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 01/02/2003 này có ghi rõ bà L1 chuyên nhượng quyền sử dụng đất đã có GCNQSDĐ số R 433500 do UBND huyện N cấp cho hộ Ngô Xuân L2 ngày 21/11/2001, nên việc bà L1 cho rằng không biết gì về GCNQSDĐ số R 433500 cấp ngày 21/11/2001 là không có căn cứ chấp nhận. Tại Công văn số 771/UBND-TNMT, ngày 30/5/2022 của UBND huyện N xác định việc UBND huyện N cấp 02 GCNQSDĐ đối với cùng 01 thửa đất số 26, tờ bản đồ số 99 (Bản đồ cũ), diện tích 9.390m² là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N xác định không lưu giữ hồ sơ cấp GCNQSDĐ số R 433500 cấp ngày 21/11/2001 mà chỉ lưu giữ hồ sơ cấp GCNQSDĐ số V 547338 cấp ngày 27/12/2002.

Xét thấy, việc UBND huyện N chưa hủy bỏ giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số R 433500 cấp ngày 21/11/2001 (cấp lần đầu) mà đã cấp tiếp GCNQSDĐ số V 547338 ngày 27/12/2002 đối với cùng 01 thửa đất cho hộ ông L2, bà L1 là trái quy định pháp luật. Hiện GCNQSDĐ số V 547338 này đang được hộ bà L1 thế chấp tại Ngân hàng S. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số V 547338 do UBND huyện N cấp ngày 27/12/2002 cho hộ Ngô Xuân L2 và ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích quy định pháp luật và hướng dẫn đương sự làm đơn yêu cầu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số V 547338 cấp ngày 27/12/2002 và không xem xét nội dung hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa hộ bà L1 với Ngân hàng là đúng thẩm quyền, nhưng lại tuyên kiến nghị UBND huyện N thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ số V 547338 nói trên là vượt quá phạm vi khởi kiện và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng S là người đang nhận thế chấp đối với QSDĐ nói trên, nên cần chấp nhận nội dung kháng nghị này của VKS để bỏ nội dung kiến nghị nói trên.

Các bên đương sự có quyền yêu cầu xem xét giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số V 547338 cấp ngày 27/12/2002 trong một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

Từ những phân tích, nhận định như trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện N; Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng S - Sửa bản án sơ thẩm số 52/2022/DS-ST, ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng để bỏ nội dung kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 547338 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2002 cho hộ Ngô Xuân L2 và buộc hộ bà L1 phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho hộ bà L diện tích đất 6.363,5m² theo hiện trạng sử dụng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Ngân hàng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS, ngày 02/8/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST, ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 201, Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 388, 401, 402, 637, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 385, 398, 500, 501, 502, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 ký kết giữa người chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị L1 với người nhận chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn N1, bà Chu Thị L có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1, ông Ngô Tiến D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất rẫy) ngày 01/02/2003 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N1 và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà Chu Thị L, ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Tấn H1 diện tích đất 6.363,5m², có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông L2, bà L1 rộng 89m; phía Tây giáp sinh rộng 54m; phía Nam giáp đất Amí T4 (H'D1 Niê) dài 82m; phía Bắc giáp sinh dài 96m; đất tọa lạc tại thôn T1, xã Y, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Các đương sự có trách nhiệm hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1, ông Ngô Tiến D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Chu Thị L 4.600.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Hồng Q1 và ông Ngô Tiến D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Chu Thị L 6.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0003222, ngày 04/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009168, ngày 05/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuần