

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 252 /2022/DS-PT

Ngày 21/12/2022

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc

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 Trần Duy Phương;

Các thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và ông Nguyễn Hườn;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 21/12/2022 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2022/TLPT-DS ngày 21/6/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn 4, xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

- Bị đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Địa chỉ: Số 41, 45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố H. Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Ông Võ Sỹ H và ông Nguyễn Văn L1 - nhân viên Phòng xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Địa chỉ: Số 41, 45 Lê Duẩn, Quận 1, thành phố H: Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B, nhân viên Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Chi nhánh Đắk Lắk: Có mặt. Địa chỉ: 69 Lê Hồng Phong, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Tấn H1, sinh năm 1966 và bà Trần Thị Y, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Thôn Phước Lộc 1, xã Ea Phê, huyện Krông Pắc: Có mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn Phước Lộc 1, xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân L2, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Đỗ Tấn H1 – là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/02/2021 nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 318, tọa lạc tại thôn Phước Lộc 1, xã Ea Phê, huyện Krông Pắc của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk, đăng ký biến động pháp lý sang tên nguyên đơn ngày 09/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc

Nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng nhưng Ngân hàng không bàn giao tài sản đã chuyển nhượng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01 công chứng ngày 03/02/2021 tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk, buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải bàn giao tài sản thực tế là đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 318, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cho nguyên đơn.

2. Bị đơn trình bày:

Nguyên trước đây, ông Đỗ Tấn H1 và bà Trần Thị Y là bên vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, việc vay vốn được bảo đảm bằng tài sản là nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580, sổ vào sổ cấp GCN: CH/00046 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010). Do ông H1, bà Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông H1, bà Y ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 03/2012/QĐST - KDTM ngày 24/9/2012.

Do ông H1, bà Y không thực hiện đúng nội dung thoả thuận tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 03/2012/QĐST - KDTM ngày 24/9/2012. Vì vậy, Ngân hàng đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 03/2012/QĐST - KDTM ngày 24/9/2012 đối với ông H1, bà Y để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật. Ngày 24/11/2012, Chi cục

Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc ban hành Quyết định thi hành án số 221/QĐ - CCTHA để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2012/QĐST - KDTM ngày 24/9/2012 đối với ông H1, bà Y.

Quá trình tổ chức thi hành án, do ông H1, bà Y không tự nguyện thi hành án. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật để cưỡng chế kê biên tài sản bảo đảm nêu trên để xử lý bán đấu giá thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản, dù tài sản đã giảm giá rất nhiều lần, tuy nhiên, vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá. Vì vậy, Ngân hàng đồng ý nhận và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc đồng ý giao tài sản bảo đảm trên cho Ngân hàng để khấu trừ vào số tiền được thi hành án theo Quyết định giao tài sản số 187/QĐ - CCTHA ngày 14/3/2016.

Ngày 25/3/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc đã tiến hành giao tài sản cho Ngân hàng, việc giao nhận tài sản đã được chứng kiến và xác nhận của đại diện UBND xã Ea Phê, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, đại diện Ban tư quản, người phải thi hành án là ông H1, bà Y theo biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án ngày 25/3/2016.

Sau khi được Cơ quan thi hành án quyết định giao tài sản, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và nộp thuế theo quy định pháp luật, ngày 06/01/2017 Ngân hàng được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản là nhà, đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580, sổ vào sổ cấp GCN: CH/00046 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010, cập nhật biến động ngày 06/01/2017 cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Căn cứ quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và các Văn bản pháp luật có liên quan thì Ngân hàng có toàn quyền quyết định, toàn quyền định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu của mình trong đó có việc chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật. Do vậy, ngày 03/02/2021, tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk, Ngân hàng và bà Trần Thị L đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số công chứng 0294, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó Ngân hàng đồng ý chuyển nhượng và bà Trần Thị L đồng ý nhận chuyển nhượng tài sản là nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580, sổ vào sổ cấp GCN: CH/00046 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010, cập nhật biến động ngày 06/01/2017 cho Ngân hàng TMCP Phương Đông).

Hiện nay, Ngân hàng được biết sau khi nhận chuyển nhượng và hoàn tất các nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật thì ngày 09/3/2021, Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai huyện Krông Pắc đã xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản nhận chuyển nhượng nêu trên cho bà Trần Thị L. Thực trạng tài sản hiện nay: Mặc dù tài sản không còn thuộc sở hữu của mình, tuy nhiên ông H1, bà Y vẫn đang cố tình chiếm giữ bất hợp pháp, chiếm giữ trái phép tài sản của người khác, cố tình không bàn giao tài sản cho chủ sở hữu hợp pháp bà Trần Thị L.

Trước đó, ngay sau khi Cơ quan thi hành án tổ chức giao tài sản cho Ngân hàng, Ngân hàng đã rất nhiều lần làm việc trực tiếp và gửi văn bản yêu cầu ông H1, bà Y di dời các đồ đạc để bàn giao thực tế tài sản cho Ngân hàng. Tuy nhiên, ông H1, bà Y chỉ hứa hẹn mà không thực hiện, cố tình chiếm giữ trái phép tài sản thuộc sở hữu của người khác từ đó đến nay. Đối với bà L là người nhận chuyển nhượng tài sản từ Ngân hàng, Ngân hàng cũng được biết, sau khi nhận chuyển nhượng và được xác nhận quyền sở hữu đối với nhà đất trên, bà L đã rất nhiều lần làm việc với ông H1, bà Y để yêu cầu giao tài sản nhưng ông H1, bà Y vẫn cố tình chây ỳ, không hợp tác, không thực hiện giao tài sản cho bà L.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Phương Đông có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y: Buộc ông H1, bà Y và những người đang cư trú, chiếm giữ trái phép tài sản của người khác phải giao tài sản nêu trên cho Ngân hàng để Ngân hàng giao lại cho bà Trần Thị L hoặc giao trực tiếp cho bà Trần Thị L tài sản là nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc (theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L thì ý kiến của Ngân hàng như sau: Do tài sản thuộc sở hữu của bà L, thực tế hiện nay Ngân hàng không trực tiếp chiếm giữ, quản lý mà tài sản đang bị ông H1, bà Y chiếm giữ bất hợp pháp nên Ngân hàng yêu cầu ông H1, bà Y và những người đang cư trú, chiếm giữ trái phép tài sản của người khác phải giao tài sản nêu trên cho Ngân hàng để Ngân hàng giao lại cho bà Trần Thị L hoặc giao trực tiếp cho bà Trần Thị L tài sản là nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc (theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010).

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

- **Ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y:** Hiện tại, vợ chồng tôi đang sinh sống trên thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, diện tích 190m² tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Các con của chúng tôi là Đỗ Thị Tuyết T, sinh năm 1992; Đỗ Tấn Đ sinh năm 1994; Đỗ Tấn T1, sinh năm 1997; Đỗ Tấn Ngọc P, sinh năm 2007 đang làm ăn, sinh sống, học tập tại Tp Hồ Chí Minh.

Đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, diện tích 190m² tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số BA

462580 mà bà Trần Thị L đã nhận chuyển nhượng của Ngân hàng TMCP Phương Đông là tài sản mà trước đây vợ chồng tôi thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông. Do không trả được số tiền vay cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện chúng tôi ra Tòa án. Sau khi Ngân hàng khởi kiện thì hai bên đã thống nhất được việc giải quyết vụ án thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2012/QĐST-KDTM ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phương Đông thì vợ chồng tôi không đồng ý vì: Vợ chồng tôi chỉ thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, có diện tích 190m² và tài sản trên đất là nhà nghỉ 03 tầng, còn đối với phần nhà ở 02 tầng vợ chồng tôi không thể chấp cho Ngân hàng, trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và Ngân hàng đã thể hiện rõ. Vợ chồng tôi vay Ngân hàng với số tiền 2.000.000.000 đồng và thế chấp 03 tài sản, trong đó 02 tài sản là thửa đất số 145, thửa đất số 256 tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc đã được thanh lý trả nợ cho Ngân hàng, tại sao ngân hàng không khấu trừ vào số nợ của vợ chồng tôi, còn lại thửa đất 318 đã giao tài sản cho Ngân hàng 06 năm nhưng không bán đấu giá được là do sai hiện trạng nên phải đăng ký biến động lại mới xử lý tài sản được, nhưng khi chưa làm biến động xong thì đã chuyển nhượng cho Ngân hàng là không đúng. Mặt khác, giữa vợ chồng tôi và Ngân hàng có thỏa thuận tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh về việc Ngân hàng đồng ý cho vợ chồng tôi mua lại tài sản đã thế chấp để làm biến động đối với phần diện tích đất dư mà vợ chồng tôi đang sử dụng. Do Ngân hàng không cho vợ chồng tôi rút GNCQSD đất ra nên vợ chồng tôi không làm đăng ký biến động được và ngày 24/12/2021 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã có Công văn số 912/VPĐKĐĐ-TTLT về việc cung cấp thông tin, tài liệu đất đai về việc lý do tại sao Sở tài nguyên môi trường mời vợ chồng tôi làm việc để làm biến động tuy nhiên lại không có biên bản làm việc vào ngày 22/12/2016, hiện tại Sở tài nguyên môi trường trả lời vợ chồng tôi là không lưu trữ biên bản làm việc ngày 22/12/2016 liên quan đến thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18 của vợ chồng tôi. Vì vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường đăng ký biến động sang tên thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18 của vợ chồng tôi cho Ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật.

- **Ông Nguyễn Xuân N:** Thửa đất số 319, tờ bản đồ số 18 tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc là thửa đất ông N nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Hữu H1 vào năm 2013. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông N sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Ông N được biết hiện nay thửa đất 318, tờ bản đồ số 18 (do ông H1, bà Y đang sử dụng) có chồng lấn lên thửa đất 319 do ông N đang quản lý, sử dụng với diện tích là 24,3m². Đối với sự việc trên thì ông N không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này vì ông N đã sử dụng ổn định, các công trình,

tường rào đã được xây dựng kiên cố. Vì lý do công việc nên ông N xin từ chối tham gia tổ tụng và xin xét xử vắng mặt.

*** UBND huyện Krông Pắc:**

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L, GCNQSD đất số BA 462580: Ngày 12/4/2010, UBND huyện Krông Pắc cấp giấy CNQSD đất có số vào sổ CH/00046, thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, diện tích 190m² cho hộ ông Đỗ Tấn H1. Thửa đất trên đã được chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định thi hành án số 187/QĐ-CCTHA ngày 24/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc cho Ngân hàng TMCP Phương Đông, được Văn phòng Đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 06/01/2017.

Ngày 03/02/2021, Ngân hàng TMCP Phương Đông chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị L và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc xác nhận thay đổi ngày 09/3/2021. UBND huyện Krông Pắc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với bà Trần Thị L là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 318 hiện nay đang do ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y quản lý, sử dụng. Theo kết quả đo đạc thực tế, sơ đồ thửa đất ngày 23/5/2022 do Chi nhánh VPĐKĐĐ cung cấp thì diện tích đất dư so với diện tích đất theo GCNQSD đất được cấp, cụ thể: Một phần diện tích đất thuộc thửa đất 319 (24,3m²); một phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSD đất (40,5m²). Đối với diện tích 40,5m² đất chưa được cấp GCNQSD đất hiện nay không thuộc quy hoạch đất đai bị thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất của UBND huyện Krông Pắc.

4. Kết quả xác minh tại cấp sơ thẩm:

- Tại biên bản xác minh ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, Cán bộ địa chính xã Ea Phê, huyện Krông Pắc cung cấp thông tin như sau:

Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, có diện tích theo GCNQSD đất số BA 462580 là 190m², đứng tên bà Trần Thị L (Hiện nay, ông H1, bà Y đang sử dụng). Theo đo đạc thực tế của Công ty TNHH Nông nghiệp Đắc Lắc diện tích thực tế thửa đất này là 369,4m², trong đó có 106,6m² đất nằm trong lộ giới giao thông. Theo sơ đồ thửa đất ngày 23/5/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông Pắc thì: Phần đất phía Bắc có 40,5m² đất chưa được cấp GCNQSD đất, hiện nay phần đất này không thuộc quy hoạch đất đai bị thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất của UBND huyện Krông Pắc. Phần đất phía Đông có 24,3m² đất chồng lấn sang thửa đất số 319, chủ sở hữu là ông Nguyễn Xuân N.

- Tại biên bản xác minh ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Krông Pắc cung cấp thông tin như sau:

Theo sơ đồ thửa đất ngày 23/5/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông Pắc và bản đồ giải thửa thì diện tích đất 40,5m² (trong tổng diện tích 369,4m² hiện ông H1, bà Y đang sử dụng) chưa được cấp GCNQSD đất, diện tích đất này không

thuộc quy hoạch sử dụng đất của UBND huyện Krông Pắc và có thể xem xét giao quyền sử dụng đất.

5. Kết quả xét xử tại cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 434 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 104 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P:

Buộc ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y phải giao đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (*Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc theo đo đạc thực tế là 369,4m²*) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; Có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 2,14m, 12,40m, 15,72m, 13,27m, 0,77m;

Phía Tây giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 3,32m, 11,80m, 3,34m, 4,14m, 4,93m, 3,10m, 13,21m, 0,96m;

Phía Nam giáp Quốc lộ 26, cạnh dài 6,95m;

Phía Bắc giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 10,15m.

(Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 26/10/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L:

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải giao đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (*Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc theo đo đạc thực tế là 369,4m²*) cho bà Trần Thị L; có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 2,14m, 12,40m, 15,72m, 13,27m, 0,77m;

Phía Tây giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 3,32m, 11,80m, 3,34m, 4,14m, 4,93m, 3,10m, 13,21m, 0,96m;

Phía Nam giáp Quốc lộ 26, cạnh dài 6,95m;

Phía Bắc giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 10,15m.

(Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 26/10/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

3. Tạm giao cho bà Trần Thị L quản lý, sử dụng diện tích 40,5m² đất thuộc thửa đất số 318, 319, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (*Chưa được cấp GCNQSD đất và không nằm trong GCNQSD đất số BA 462580 ngày 12/4/2010, theo sơ đồ thửa đất ngày 23/5/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông Pắc*).

Bà Trần Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 11/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn H1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

6. Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn, đại diện uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên lời khai, các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp tại cấp sơ thẩm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm;

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Tấn H1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Vợ chồng ông Đỗ Tấn H1 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, chỉ có diện tích 190m² và tài sản trên đất là nhà nghỉ 03 tầng, còn đối với phần nhà ở 02 tầng là diện tích đất ngoài thửa 318, vợ chồng ông H1 không thể chấp cho Ngân hàng, vì nó thuộc phạm vi là nhà dùng để thờ cúng chung của anh chị em trong gia đình, trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã thể hiện rõ. Thửa đất 318 đã giao tài sản cho Ngân hàng 06 năm nhưng không bán đấu giá được là do sai hiện trạng như trên nên phải đăng ký biến động lại mới xử lý tài sản được, nhưng khi chưa làm biến động xong thì cơ quan Thi hành án đã chuyển giao cho Ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật. Việc bà L mua tài sản mà không kiểm tra hiện trạng thực tế có tranh chấp về phần diện tích dôi dư so với giấy CNQSD đất mà vẫn mua do vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa ngân hàng và bà L có dấu hiệu lừa dối, vi phạm pháp luật. Ngoài ra diện tích đất dôi dư so với giấy CNQSD đất là tài sản chung của anh chị em trong gia đình và của các con ông H1, cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ. Vì các lý do trên người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Tấn H1 và người đại diện theo uỷ quyền đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án đã thu thập được tại cấp sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ này đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Tấn H1 là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn H1 được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Tấn H1:

[2.1]. Về việc giao thừa đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 318

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập theo trình tự pháp luật tố tụng dân sự và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ sau đây để quyết định giao tài sản là thửa đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 318, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc cho bà Trần Thị L:

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản với đất để vay vốn ngân hàng số 018.10.00303 ngày 10/8/2010 giữa ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y với Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk;

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2012/QĐST - KDTM ngày 24/9/2012 của TAND huyện Krông Pắc.

- Quyết định giao tài sản số 187/QĐ - CCTHA ngày 14/3/2016 của Chi cục THADS huyện Krông Pắc.

- Đăng ký biến động sang tên ngày 06/01/2017 và ngày 09/3/2021.

Các tài liệu, chứng cứ nói trên do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành theo quy định của pháp luật, tại thời điểm xét xử sơ thẩm chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi, hủy bỏ nên các tài liệu, chứng cứ này có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành và thực hiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định giao tài sản là thửa đất và tài sản trên đất số 318, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc cho bà Trần Thị L là có căn cứ pháp luật.

[2.2]. Về giao diện tích đất và tài sản trên đất tăng thêm tại thửa đất số 318 nói trên:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập theo trình tự pháp luật tố tụng dân sự và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ sau đây để quyết định giao diện tích đất và tài sản trên đất tăng thêm tại thửa đất số 318 nói trên cho bà Trần Thị L so với diện tích đất và tài sản trên đất tại GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010:

- Biên bản xác minh ngày 25/5/2022 tại UBND xã Ea Phê, huyện Krông Pắc;
- Biên bản xác minh ngày 01/6/2022 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc

Kết quả của việc xác minh tại cấp sơ thẩm đã xác định: Nguyên nhân của việc tăng thêm:

Diện tích đất và tài sản trên đất tại GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 12/4/2010 là 190 m² có 01 nhà bê tông cốt thép 3 tầng, từ năm 2010 đến thời điểm xét xử sơ thẩm không có tách thửa hay gộp với thửa nào khác, chủ sử dụng đến khi đăng ký biến động cho ngân hàng cũng không có thay đổi. Diện tích thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 369,4m², có 02 nhà: 01 nhà nghỉ và một nhà ở, trong đó có 106,6m² đất nằm trong lộ giới giao thông, có 40,5m² đất chưa được cấp GCNQSD đất và 24,3m² đất chồng lấn sang thửa đất số 319.

Như vậy, cần khẳng định rằng: Quá trình ông Đỗ Tấn H1 và bà Trần Thị Y khi sử dụng đất, xin cấp GCNQSD đất, thế chấp, đăng ký thế chấp, sử dụng tài sản thế chấp để vay vốn ngân hàng đã thể hiện ý chí chủ quan của mình rằng đã thế chấp toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa 318. Tuy nhiên đến giai đoạn thi hành án đã phát sinh diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa 318 thực tế tăng thêm so với nội dung GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 cấp ngày 12/4/2010.

Nguyên nhân của việc tăng thêm diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa 318 là do chủ sử dụng đất ông Đỗ Tấn H1 và bà Trần Thị Y trong quá trình sử dụng đất, thế chấp, đăng ký thế chấp, sử dụng tài sản thế chấp để vay vốn ngân hàng đã không kịp thời đề nghị các cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương những thay đổi trong nội dung GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 cấp ngày 12/4/2010. Đó là những thay đổi trên thực tế về diện tích đất, tài sản trên đất, mục đích sử dụng đất, hạn mức đất thổ cư, phạm vi quy hoạch chỉ giới giao thông, diện tích chưa được cấp GCNQSD đất, diện tích nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu...

Ông Đỗ Tấn H1 và bà Trần Thị Y trong quá trình sử dụng đất, thế chấp, đăng ký thế chấp, sử dụng tài sản thế chấp để vay vốn ngân hàng đã không tiến hành

thực hiện các công việc trên. Các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cũng thiếu trách nhiệm không kịp thời, nhanh chóng cập nhật các thay đổi, biến động nói trên trong nội dung GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 462580 cấp ngày 12/4/2010 cho ông Đỗ Tấn H1 và bà Trần Thị Y

Vì những lý do nêu trên, cần khẳng định rằng Ngân hàng và bà Trần Thị L không có lỗi trong các sai sót này. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nói trên, do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cung cấp theo quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý, có giá trị chứng cứ và chứng minh theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự để giải quyết các vấn đề trong vụ án dân sự để quyết định giao diện tích đất và tài sản trên đất tăng thêm tại thửa đất số 318 nói trên cho bà Trần Thị L là có căn cứ pháp luật.

Từ các phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Đỗ Tấn H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Tấn H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ Điều 117 và Điều 434 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5 Luật Công chứng 2014; điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 122 Luật Nhà ở 2014; khoản 2 Điều 104 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn:

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P:

Buộc ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y phải giao đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (*Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc theo đo đạc thực tế là 369,4m²*) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 2,14m, 12,40m, 15,72m, 13,27m, 0,77m;

Phía Tây giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 3,32m, 11,80m, 3,34m, 4,14m, 4,93m, 3,10m, 13,21m, 0,96m;

Phía Nam giáp Quốc lộ 26, cạnh dài 6,95m;

Phía Bắc giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 10,15m.

(Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 26/10/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

2. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L:

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải giao đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (*Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc theo đo đạc thực tế là 369,4m²*) cho bà Trần Thị L; có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 2,14m, 12,40m, 15,72m, 13,27m, 0,77m;

Phía Tây giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 3,32m, 11,80m, 3,34m, 4,14m, 4,93m, 3,10m, 13,21m, 0,96m;

Phía Nam giáp Quốc lộ 26, cạnh dài 6,95m;

Phía Bắc giáp đất hộ dân khác, cạnh dài 10,15m.

(Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 26/10/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo bản án).

Tạm giao cho bà Trần Thị L quản lý, sử dụng diện tích 40,5m² đất thuộc thửa đất số 318, 319, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (*Chưa được cấp GCNQSD đất và không nằm trong GCNQSD đất số BA 462580 ngày 12/4/2010, theo sơ đồ thửa đất ngày 23/5/2022 của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Krông Pắc*).

Bà Trần Thị L có quyền và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương để làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y phải chịu 4.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Bà Trần Thị L được nhận lại số tiền này sau khi thu được của ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016103 ngày 09/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

Buộc ông Đỗ Tấn H1, bà Trần Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0006653 ngày 18/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Tấn H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016426 ngày 16/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Tòa CC tại Đà Nẵng
- Viện KSCC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ vụ án.

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

Trần Duy Phương