

Bản án số: 947/2024/DSPT

Ngày: 31-10-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy HĐCN QSD đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD
đất và đòi BTTN tài sản”.

**NHÂN DANH QUỐC 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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi – 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:
Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 10 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: 352/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4103/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Hoàng Văn H, sinh năm: 1961. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, KDC D, ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Hoàng Văn D, sinh năm: 1957. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, KDC E, ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Hoàng Văn H (theo giấy ủy quyền ngày 26/02/2020).

3/ Ông Hoàng Văn N, sinh năm: 1960. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Hoàng Văn H (theo giấy ủy quyền ngày 09/7/2020).

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Phi C, sinh năm: 1986. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1989. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị T (Theo giấy ủy quyền ngày 30/10/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Trần Quốc B, công ty L. Địa chỉ: D (lầu G) N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3/ Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm: 1958. (Vắng mặt).

4/ Bà Vũ Thị H1, sinh năm: 1959. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Đ: Ông Hoàng Gia K (Theo giấy ủy quyền ngày 24/10/2024).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ. ()

Người làm chứng: Ông Trần Văn N1, sinh năm: 1951. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác là ông Hoàng Văn N và ông Hoàng Văn D, ông Hoàng Văn H trình bày:

Chúng tôi (ông H, ông Đ và ông N) có thửa đất trồng cây điều (thửa đất số 113, tờ bản đồ số 26) diện tích theo ước tính ban đầu chưa qua đo đạc là 3.220m², theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 5778/2020 ngày 23/11/2020 của Văn phòng Đ5 chi nhánh huyện Đ là 5.228,5m², vị trí đất: Cây số 93, quốc lộ B thuộc ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Hằng năm đến mùa điều chúng tôi đều làm sạch cỏ, bón phân, xịt thuốc và thu hoạch. Chúng tôi đã canh tác liên tục hơn 20 năm tính từ ngày 05/01/1995. Chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận tạm thời bao gồm hồ sơ, bản vẽ, đơn chuyển nhượng hợp pháp, đóng thuế nông nghiệp đầy đủ, không vi phạm luật đất đai. Quá trình sử dụng, canh tác diện tích đất có 04 người làm chứng là những người có đất sát ranh đất của chúng tôi là ông Nguyễn Văn T2, ông Lê Anh T3, ông Đặng Văn T4, ông Nguyễn Văn T5 và ông Nguyễn Ngọc C1 là mà chúng tôi thuê xịt cỏ, phun thuốc cây điều hằng năm. Sau khi chúng tôi thu hoạch xong mùa điều năm 2017 - 2018 thì ngày 17/5/2018, chúng tôi mới phát hiện ông Đ có đất sát ranh của chúng tôi chuyển nhượng diện tích trong sổ đỏ được cập nhật trang 4 ngày 03/4/2018 mang tên Hoàng Văn Đ chuyển nhượng sang tên Nguyễn Phi C và Nguyễn Thị T diện tích 6.736m² không đúng sự thật vì trong đó có diện tích thực tế của chúng tôi gồm Hoàng Văn H, Hoàng Văn N, Hoàng Văn D đang canh tác.

Ngày 17/5/2018, chúng tôi phát hiện ông Nguyễn Phi C đang cùng 04 người khác cưa đổ 12 cây điều. Chúng tôi có yêu cầu ông C không được cưa

điều trên đất của chúng tôi, đồng thời trình báo vụ việc đến Ủy ban nhân dân và công an xã T. Ngày 12/6/2018, ông C cố tình cưa đổ hủy hoại 26 cây điều. Chúng tôi có đến Ủy ban nhân dân xã T làm đơn trình báo. Ngày 02/10/2018, ông C tiếp tục ngang nhiên hủy hoại toàn bộ số cây điều còn lại. Tổng cộng ba lần là 50 cây điều.

Đến nay, tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị H1 là người bán đất của chúng tôi đang quản lý, sử dụng và ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị T là người hủy hoại tài sản của chúng tôi với các nội dung:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 334719 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn Đ ngày 08/5/1997 đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T ngày 12/4/2018;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 26 xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị T, diện tích 6.736m²;

- Theo đơn khởi kiện thì do chúng tôi chưa đo đạc nên chỉ yêu cầu công nhận diện tích 3.220m² nhưng qua đo đạc thực tế của Tòa án thì chúng tôi yêu cầu trả lại diện tích đất thực tế mà chúng tôi đang canh tác theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 5778/2020 ngày 23/11/2020 của Văn phòng Đ5 chi nhánh huyện Đ là 5.228,5m² thuộc một phần thửa 113, tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn D và ông Hoàng Văn N.

- Buộc ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm bồi thường tổng thiệt hại cho ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn N và ông Hoàng Văn D 50 cây điều 20 năm tuổi đang cho thu hoạch hàng năm (01 cây điều trị giá 2.000.000đ), tổng sản lượng thu hoạch hàng năm ước tính 50.000.000đ, tổng cộng là 150.000.000đ.

Ngoài các yêu cầu nêu trên thì nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện bổ sung, không thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Tài liệu, chứng cứ do ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn N và ông Hoàng Văn D cung cấp: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông D, ông N và ông H; Mặt bằng vị trí khu đất (Chuyển quyền - ủy quyền) của ông N; Đơn xin chuyển quyền, ủy quyền sử dụng đất ngày 05/01/1995 giữa bà M và ông N; Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp hộ ông N ngày 05/7/1995; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K334719 (Tất cả là bản sao y); Biên bản làm việc các ngày 25/5/2018, ngày 29/5/2018, ngày 07/6/2018, ngày 14/6/2018, ngày 18/6/2018 và ngày 20/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã T; Biên bản hòa giải ngày 11/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã T; Giấy ủy quyền giữa ông Đ và ông Đ1 ngày 11/6/2019; Giấy ủy quyền giữa ông N và bà T6 ngày 18/6/2019; 03 hình ảnh hiện trạng cây điều bị cưa; Giấy hủy ủy quyền giữa ông N và bà T6 ngày 06/7/2020; Giấy ủy quyền giữa bà T6 và ông H ngày 26/02/2020; Giấy ủy quyền giữa ông D và ông H ngày 26/02/2020; Đơn kiến nghị của ông D và bà T6 ngày 25/02/2020 (Tất cả là bản chính); Biên bản về việc xác định nguồn gốc đất ngày 05/01/1995; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K334719; Những thay đổi sau khi cấp GCNQSD của ông Đ; Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông Đ ngày 14/10/1996; Đơn xin chuyển quyền, ủy quyền sử dụng đất ngày 05/01/1995 giữa bà M và ông N; Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp hộ ông N ngày 05/7/1995; Mặt bằng vị trí khu đất (Chuyển quyền - ủy quyền) của ông N (Tất cả là bản phô tô).

- Theo bản tự khai ngày 11/05/2020 bị đơn ông Nguyễn Phi C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T trình bày:

Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 334719 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn Đ ngày 08/5/1997 đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T ngày 12/4/2018 của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì thời điểm anh nhận chuyển nhượng thì đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ và đất không có tranh chấp. Đến tháng 7/2017, ông quyết định mua, làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Việc chuyển nhượng đất đai hợp pháp thì nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông tuân thủ mọi thủ tục theo quy định pháp luật, do đó vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 26 xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị T, diện tích 6.736m² là không có cơ sở pháp luật. Bởi vì vợ chồng ông mua bán theo đúng quy định pháp luật đất đai, đất không tranh chấp, đất đã được nhà nước cấp sổ đỏ. Vợ chồng ông thực hiện việc sang tên theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu công nhận diện tích 3.220m² thuộc một phần thửa 113, tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn D, ông Hoàng Văn N là vô lý nên ông không đồng ý. Lý do: vợ chồng ông là người được nhà nước cấp sổ đỏ công nhận quyền lợi hợp pháp.

Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm bồi thường tổng thiệt hại cho ông H, ông D, ông N 50 cây điều 20 năm tuổi đang cho thu hoạch hàng năm (01 cây điều trị giá 2.000.000đ, tổng sản lượng thu hoạch hàng năm ước tính 50.000.000đ), tổng cộng là 150.000.000đ là không hợp pháp vì ông mua đất là để canh tác, sử dụng do đó ông phải cưa cây để cải tạo lại cây trồng. Thời điểm ông mua đất là tháng 4/2018 đến tháng 7/2018 thì anh mới cưa cây, khi đó đất đã được cấp quyền sử dụng cho anh do đó ông không có trách nhiệm về thiệt hại.

Trong trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu bên được hưởng quyền lợi bồi thường cho ông giá trị đất tính theo thời điểm hiện tại là 150.000.000đ/01 mét ngang x 88m = 13.200.000.000đ và tiền san lấp mặt bằng là 200.000.000đ.

Tài liệu chứng cứ do ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T giao nộp: Giấy ủy quyền giữa bà T và ông C ngày 07/5/2020 (bản chính); Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu ông C (tất cả là bản phô tô).

- Theo đơn cung thông tin chứng minh ngày 24/12/2020, bị đơn ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị H1 có ý kiến trình bày như sau:

Ngày 03/12/2020 ông bà có nhận thông báo số 1048/2020/TB-TA về việc thực hiện nghĩa vụ chứng minh trong vụ án dân sự. Thửa đất này ông bà đã sử dụng và đã được cấp giấy năm 1997 sử dụng đến nay. Nay ông bà đề nghị không được hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Ngoài ra ông bà cung cấp thêm tờ giấy chứng minh khu đất này toàn bộ của gia đình ông bà sử dụng có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ký.

Tài liệu chứng cứ do ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị H1 giao nộp:

Thông báo nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khôi phục cải tạo tuyến Quốc lộ 20 ngày 02/6/2014, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn Đ ngày 08/5/1997, Thông báo nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ có nguồn gốc đất tự khai phá ngày 11/4/2002 (tất cả là bản pho tô), Đ2 xác nhận nằm viện (bản chính).

- Theo văn bản số 739/UBND-NC ngày 05/3/2020, Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến trình bày như sau:

Ủy ban nhân dân huyện Đ đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K334719 cấp ngày 08/5/1997 cho ông Hoàng Văn Đ, đã cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T ngày 03/4/2018 khi có quyết định giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn D và ông Hoàng Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản” với ông Hoàng Văn Đ, bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 334719 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn Đ ngày 08/5/1997, đã cập nhật trang 4 cho ông Hoàng Văn Đ ngày 03/4/2018, đã cập nhật trang 4 cho ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T ngày 12/4/2018 đối với diện tích 6.736m², thửa số 113, tờ bản đồ số 26 mới.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 26 mới, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa ông Hoàng Văn Đ, bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị Thanh Đ3 diện tích đất 6.736m² được công chứng ngày 09/4/2018.

Công nhận quyền quản lý, sử dụng thực tế của ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn N và ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 3.200m², tờ bản đồ số 26, thửa tạm số 113A tại xã T, huyện Đ có ranh mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 theo sơ đồ (ngày 25/12/2020) bổ sung bản vẽ số 5778/2020, tỷ lệ 1/2000 ngày 23/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ5 - chi nhánh huyện Đ.

Buộc ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn N và ông Hoàng Văn D số tiền 19.495.000đ (mười chín triệu bốn trăm chín năm nghìn đồng).

Ngày 27/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Phi C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm và xuất trình chứng cứ mới là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này để vay 450.000.000 đồng tại ngân hàng S và thông báo thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng của khoản vay nói trên. Người kháng cáo trình bày cấp sơ thẩm đã đưa thiếu Ngân hàng vào tham gia tố tụng, không yêu cầu tách giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện dân sự khác do đó đề nghị hủy án.

Nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp sơ thẩm bà T đã không xuất trình hợp đồng thế chấp, các bên chuyên nhượng quyền sử dụng đất là người địa phương, biết rõ nguyên đơn là người quản lý, sử dụng đất nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng, đây là lỗi của cả hai bên mua và bán. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn xuất trình tình tiết, chứng cứ mới là hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng phần đất tranh chấp, giữa bị đơn và ngân hàng S và bị đơn đang bị khởi kiện đối với hợp đồng tín dụng do đó cần đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng để giải quyết toàn diện vụ án. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Về nguồn gốc đất: ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn D và ông Hoàng Văn N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K334719 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hoàng Văn Đ ngày 08/5/1997, cập nhật trang 4 cho ông Hoàng Văn Đ ngày 03/4/2018, cập nhật trang 4 cho ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị T ngày 12/4/2018 với diện tích 6.736m², tại thửa số 113, tờ bản đồ 26 mới. Lý do yêu cầu hủy giấy là vì đất có nguồn gốc do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị M năm 1995 và quản lý, sử dụng cho đến nay. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông H, ông D và ông N cung cấp sổ diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp, đơn xin chuyển quyền - ủy quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M, mặt bằng vị trí khu đất, biên bản xác định nguồn gốc đất do ông N đứng tên (bút 29 - 32). Tuy nhiên, ông H, ông N và ông D không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất để được cấp giấy theo quy định. Đồng thời, nguyên đơn cung cấp những người làm chứng là những người có đất giáp ranh, người làm thuê cho nguyên đơn gồm: Ông Lê Anh T3, ông Nguyễn Văn T2, ông Đặng Văn T4, ông Nguyễn Ngọc C1 và ông Nguyễn Văn T5 thể hiện ông H, ông N, ông D và ông Đ có sử dụng đất đang tranh chấp (bút lục 118 - 121).

Ông **Hoàng Văn Đ** và bà **Vũ Thị H1** không đến Tòa án làm việc nhưng cung cấp chứng cứ gồm Thông báo nhận tiền bồi thường, hồ trợ khôi phục cải tạo tuyến Quốc lộ 20 ngày 02/6/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông **Hoàng Văn Đ** ngày 08/5/1997; Thông báo nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ có nguồn gốc đất tự khai phá ngày 11/4/2002 (bút lục 357, 358, 360).

Phía bị đơn là ông **Đ** và bà **H1** không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không thể đối chất để làm rõ các chứng cứ, lời khai người làm chứng. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) thì ông **Hoàng Văn Đ** đăng ký hai thửa đất gồm: Thửa 252 diện tích 3.110m² và thửa 253 diện tích 3.120m² có nguồn gốc mua của bà **M** năm 1990 (bút lục 314, 315). Ủy ban nhân dân huyện Đ đồng ý cấp hai thửa theo đơn của ông **Đ**. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K334719 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông **Đ** vào ngày 08/5/1997 thì cấp 03 thửa gồm: Thửa 252 diện tích 3.110m² và thửa 253 diện tích 3.120m² có nguồn gốc mua của bà **M** năm 1990 và thửa 160 diện tích 8.195m², không thể hiện nguồn gốc đất (bút lục 168). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2004 ông **Đ** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Trần Đức T7** 1.186m² và bà **Cao Thị Đ4** 3.110m² (bút lục 318, 326), ông **T7** và bà **Đ4** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/2004 (nguyên đơn không tranh chấp các diện tích đã chuyển nhượng cho ông **T7** và bà **Đ4**). Diện tích đất còn lại 6.736m², ông **Đ** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Phi C** và bà **Nguyễn Thị T** theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 09/4/2018 (bút lục 145, 146), ông **C** và bà **T** đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đã được cập nhật tên chủ sử dụng đất trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2018 (bút lục 144).

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà **T** ông **C** đã xuất trình tình tiết chứng cứ mới là Hợp đồng thế chấp số 115 ngày 24/4/2018 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nói trên cho **Ngân hàng S** để đảm bảo cho khoản vay 450.000.000 đồng tại hợp đồng tín dụng cùng ngày. Phía ngân hàng đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án đang được giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Định Quán Đồng Nai theo thông báo thụ lý số 74 ngày 05/5/2023.

Do phát sinh tình tiết mới nói trên, xét thấy khi giải quyết vụ án cần phải đưa **Ngân hàng S** vào tham gia tố tụng mới có thể giải quyết toàn diện vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Do hủy án nên ông **Nguyễn Phi C** không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1/ Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phi C, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án.

2/ Ông Nguyễn Phi C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông C số tiền 300.000đ tạm ứng đã nộp tại Biên lai số 0000173 ngày 23/02/2022 của Cục thi hành án tỉnh Đồng Nai.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Nguyễn Thị Cúc

Dương Tuấn Vinh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí

Minh;

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP, HTKN.

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

Dương Tuấn Vinh