| TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO<br>TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 591/2025/DS-PT
Ngày 02 - 6 - 2025
V/v "Tranh chấp đất đai; 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:* Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

Ông Trần Văn Đạt.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27 tháng 5 và 02 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 324/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về *"Tranh chấp đất đai; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1593/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Trung K, sinh năm 1959. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Tổ C, khu phố G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

**Bị đơn:** Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

Địa chỉ: Lầu B, 16/88, Khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị B – Giám đốc. *(Có mặt)*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Đức G - Nhân viên phụ trách trang trại của Công ty. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số E, Tổ G, Khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Trần Thị Đức H – Đoàn Luật sư Thành phố H. *(Có mặt)*

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

1. Bà Đỗ Thị Thúy H1, sinh năm 1961. *(Có mặt)*

2. Ông Trần Trung P, sinh năm 1982. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ C, Khu phố G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung P:* Ông Trần Trung K. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Tổ C, khu phố G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Văn T - Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Võ Thị B1 – Phó trưởng phòng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Đ. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở N).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Cao Sơn D – Giám đốc *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Trần Duy H2 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. *(Vắng mặt)*

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B2.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 – Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

1. Bà Đặng Thị Lan A, sinh năm 1979. *(Có mặt)*

2. Bà Nguyễn Huỳnh Thanh T1. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Số B, đường C, KCN B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Trung K trình bày:*

Vào năm 2003, gia đình ông Trần Trung K mua lại của ông Ngô Văn T2 thường trú tại Tổ A, Thôn A, xã T, huyện Đ khoảng 07ha đất rẫy tại khu vực đồi Bà H3 thuộc Thôn C, xã T, huyện Đ. Sau khi mua, gia đình ông đã tiến hành trồng cây điều. Tuy nhiên do trồng điều không hiệu quả nên đã chuyển sang trồng cây cao su và khai thác mủ cao su ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Tứ cận thửa đất này đã có ranh mốc ổn định từ đó đến nay. Trong đó hướng Đ trước đây giáp đất của hộ bà Trần Thị H4, ông Trần Ngọc T3. Sau này bà H4, ông T3 chuyển nhượng lại cho người khác làm dự án chăn nuôi heo có tên gọi là "Công ty N1". Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty N1 đã xây hàng rào bằng gạch, xi măng kiên cố và tồn tại cho đến nay. Năm 2014, bà Lê Thị B là Giám đốc Công ty X nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty N1.

Năm 2011, toàn bộ khu đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T2 đã được Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo đạc quy chủ thành các thửa đất cụ thể như sau: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 03, diện tích 20.907,8m² đứng tên con trai ông là Trần Trung P; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 04, diện tích 25.221,6m² đứng tên vợ ông là Đỗ Thị Thúy H1; thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, diện tích 25.221,6m² đứng tên ông là Trần Trung K. Tuy nhiên, thời điểm này vẫn còn tồn tại quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh liên quan đến 03 thửa đất nêu trên nên gia đình ông không làm được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2016, UBND tỉnh có quyết định điều chỉnh giảm diện tích thu hồi của các hộ dân đã giao cho Công ty C nên toàn bộ diện tích đất của gia đình ông không thuộc diện phải thu hồi, đầu năm 2021 ông đã đến UBND xã T để liên hệ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên. Sau khi kiểm tra thì cán bộ địa chính cho biết thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, diện tích 25.221,6m² đứng tên ông có khoảng 1,1ha đất đã được cấp chồng lấn cho bà Lê Thị B. Xét thấy phần đất tranh chấp diện tích khoảng 1,1ha là do gia đình ông bỏ tiền ra mua lại và sử dụng liên tục, ổn định trồng cây công nghiệp dài này từ năm 2003 cho đến nay, không ai tranh chấp, có ranh mốc ổn định nhưng không hiểu lý do vì sao UBND huyện Đ lại cấp Giấy chứng nhận cho bà Lê Thị B. Do đó, ông Trần Trung K khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017, số vào số cấp GCN CT 11273 cho Công ty TNHH X;

- Đề nghị công nhận diện tích 13,442,6m cho gia đình ông Trần Trung K. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Theo bản tự khai, đơn phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH X, ông Phạm Đức G trình bày:*

Công ty TNHH X (Công ty) là chủ đã mua đất của bà Đặng Thị T4 tại đồi Bà H3, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận và góp vốn vào Công ty TNHH X để xây

dựng trang trại chăn nuôi theo Giấy chứng nhận số CH 242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017. Khi sang tên mua bán theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, ông T3 (chồng bà T4 chủ đất) là người nắm rõ ranh, mốc nhưng không may bị mất. Người cháu chỉ ranh không đúng nên Công ty đã xây bờ thụt vào trong, còn phần đất theo sổ bên ngoài bờ rào ông Trần Trung K lấn chiếm đã trồng cây. Công ty đã liên hệ ông K để đòi lại đất nhưng ông K không đồng ý nên Công ty đã làm đơn "Đề nghị giải quyết" gửi UBND xã T. Tuy nhiên, sau 02 lần làm việc hai bên không đi đến thống nhất, trong các lần làm việc ông K cũng không cung cấp được các giấy tờ để chứng minh nguồn gốc đất, trong khi Công ty có tất cả các giấy tờ pháp lý hợp pháp.

Theo Giấy chứng nhận số CH 242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017 thì diện tích đất của Công ty là 117.000m² nhưng trên thực tế Công ty chỉ quản lý 93.824,5m², số diện tích còn lại khoảng 23.175,4m² đã bị lấn chiếm trồng cây.

Ngày 25/02/2022, Công ty mời Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B khôi phục lại ranh mốc theo Giấy chứng nhận số CH 242000, Công ty đã tiến hành thuê nhân công khoan lỗ, chôn cọc rào cao 1,5m, kéo 2 dãy kẽm gai nhưng đã bị ông Trần Trung K phá hoại. Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Ngày 21/8/2023, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của Công ty.

Nội dung Công ty TNHH X yêu cầu phản tố gồm: Yêu cầu ông Trần Trung K trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm tại khu vực Thôn C, xã T, huyện Đ thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận số CH 242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017 cho Công ty TNHH X

*Theo Văn bản số 49/UBND-NC ngày 09/01/2023, Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:*

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất, trình tự thủ tục cấp giấy và lịch sử biến động thửa đất cấp cho bà Trần Thị H4.

- Nguồn gốc thửa đất của hộ bà Trần Thị H4: Trước năm 1998, hộ bà Trần Thị H4 khai hoang thửa đất để sử dụng, đến năm 1998, UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R450017 ngày 29/12/1998 cho hộ và Trần Thị H4 tại thửa đất số 17A, tờ bản đồ số 35, diện tích 117.000m². Ngày 09/12/2009, được điều chỉnh thành thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34, diện tích 117.000m².

- Quá trình sử dụng và biến động đất đai thửa đất của hộ bà Trần Thị H4: Ngày 21/12/2009, UBND huyện Đ có Công văn số 1414/UBND- KT chấp thuận cho bà Trần Thị H4 và bà Đặng Thị T4 thực hiện dự án chăn nuôi heo nái sinh sản tại thửa đất trên. Sau đó, bà H4 xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và được UBND huyện Đ cấp 03 Giấy chứng nhận gồm:

+ Giấy chứng nhận số BB014183 ngày 26/01/2010 tại thửa đất số 23B, tờ bản đồ số 34, diện tích 734,5m², mục đích sử dụng: đất phi nông nghiệp khác.

+ Giấy chứng nhận số BB 014182 ngày 26/01/2010 tại thửa đất số 23A, tờ bản đồ số 34, diện tích 60 m, mục đích sử dụng: đất phi nông nghiệp khác.

+ Giấy chứng nhận số BB 014181 ngày 26/01/2010 tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34, diện tích 116.201,5m, mục đích sử dụng: đất phi nông nghiệp khác.

Do nguồn gốc thửa đất của bà Trần Thị H4 là của Công ty TNHH MTV C được UBND tỉnh B bàn giao từ năm 1998 để trồng cây cao su, với diện tích 1.182ha. Nhưng Công ty TNHH MTV C chỉ trồng một phần diện tích; một phần diện tích bị nhân dân lấn chiếm sử dụng từ trước đó. Do đó, ngày 15/9/2010, UBND tỉnh B có Quyết định số 2014/QĐ-UBND thu hồi một phần diện tích đã giao cho Công ty TNHH MTV C và giao lại cho địa phương quản lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân.

Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị H4 sau thời gian UBND tỉnh giao đất và trước thời điểm UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty TNHH MTV C để giao cho địa phương quản lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân là chưa phù hợp. Nên UBND huyện đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H4 cho đảm bảo về thời gian, trình tự. Cụ thể như sau:

+ UBND huyện ban hành Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 30/12/2010 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 014182 ngày 26/01/2010 (thửa đất số 23A, tờ bản đồ số 34, diện tích 64m²); cấp Giấy chứng nhận số BC 558807 ngày 30/12/2010 cho thửa đất trên tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 30/12/2010.

+ UBND huyện ban hành Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 30/12/2010 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 014183 ngày 26/01/2010 (thửa đất số 23B, tờ bản đồ số 34, diện tích 734,5m²); cấp Giấy chứng nhận số BC 558806 ngày 30/12/2010 cho thửa đất trên tại Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 30/12/2010.

+ UBND huyện ban hành Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 30/12/2010 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 014181 ngày 26/01/2010 (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34, diện tích 116.201,5m²); cấp Giấy chứng nhận số BC 558785 ngày 30/12/2010 cho thửa đất trên tại Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 30/12/2010.

Sau đó, bà Trần Thị H4 và bà Đặng Thị T4 chuyển nhượng toàn bộ dự án và toàn bộ đất của dự án cho Công ty Cổ phần N1. Năm 2015, Công ty Cổ phần N1 chuyển nhượng toàn bộ dự án và đất cho Công ty TNHH X và Công ty X sử dụng đến nay.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH X là dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án giữa hộ bà Trần Thị H4 với các tổ chức có liên quan. Qua rà soát, UBND huyện không có ban hành quyết định thu hồi đất của ông Trần Trung K trước khi cấp cho bà H4.

*Theo Văn bản số 4396/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:*

Ngày 30/12/2010, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số BC 558785, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34, diện tích 116.201,5m² đất nông nghiệp khác tại đồi Bà H3, xã T, huyện Đ cho hộ bà Trần Thị H4.

Sau đó, thửa đất tại Giấy chứng nhận số BC 558785 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh xác nhận các thay đổi sau:

- Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần N1.

- Chuyển nhượng cho Công ty TNHH X.

Ngày 26/9/2016, Công ty TNHH X nộp hồ sơ cấp đổi, cấp bổ sung tài sản trên đất đối với Giấy chứng nhận số BC 558785.

Qua thẩm tra hồ sơ, xét thấy thành phần hồ sơ đầy đủ, căn cứ quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6. Ngày 19/4/2017, Sở T thu hồi Giấy chứng nhận số BC 558785, cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CH 242000, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34, diện tích 116.201,5m² đất nông nghiệp khác và chứng nhận tài sản trên đất là công trình trang trại chăn nuôi heo nái sinh sản cho Công ty TNHH X.

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận số CH 242000 nêu trên là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B2, bà Đặng Thị Lan A trình bày:*

Ngày 13/12/2017, Công ty TNHH X ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 105/17/VCB.BH với Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B2, có sử dụng 03 tài sản làm tài sản thế chấp trong đó có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CH242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017, số vào sổ cấp GCN: CT 11273. Hiện nay, hợp đồng thế chấp này vẫn đang có hiệu lực. Việc ngân hàng thực hiện thủ tục thế chấp đối với giấy chứng nhận số CH242000 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy H1 trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung K.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Điều 131, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164; Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định 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 ông Trần Trung K:

[1.1] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017, số vào sổ cấp GCN: CT 11273 cho Công ty TNHH X.

[1.2] Công nhận diện tích 13.442,6m² thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trung K. (Kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất ngày 07/8/2024)

Ông Trần Trung K có quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH X về việc yêu cầu ông Trần Trung K trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm tại khu vực Thôn C, xã T, huyện Đ thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận số CH 242000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2017 cho Công ty TNHH X

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 26/11/2024, bị đơn Công ty TNHH X kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung K và chấp nhận phản tố của bị đơn.

Ngày 26/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung K; trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không tuyên hủy GCNQSD đất thì buộc Công ty TNHH X bổ sung tài sản hoặc trả nợ nếu tài sản đảm bảo sau khi bị tuyên hủy GCNQSD đất không đủ đảm bảo cho Ngân hàng

TMCP N – chi nhánh B2; đồng thời đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phải chịu trách nhiệm với Ngân hàng N khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) sai, làm ảnh hưởng đến tài sản đảm bảo của Ngân hàng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Bị đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp thuộc diện tích đã cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị H5 vào ngày 29/12/1998 (GCNQSD đất số R450017, thửa đất số 17A, tờ bản đồ số 35, diện tích 117.000m²). Sau nhiều đợt chuyển nhượng qua nhiều người thì vẫn giữ nguyên diện tích. Việc Công ty C được cấp đất chồng lên diện tích đã cấp cho bà H5 và các hộ dân vào lấn chiếm đã được chính Công ty C xác nhận và đề xuất trả đất. Ông K không có căn cứ nào chứng minh đã sử dụng đất hợp pháp, kể cả khi ông xuất trình Giấy xác nhận về việc chuyển nhượng của ông Ngô Văn T2. Do vậy, án sơ thẩm tuyên xử công nhận diện tích đất 13.442,6m² thuộc quyền sử dụng của ông K và hủy GCNQSD đất của Công ty X là không căn cứ. Việc bị đơn xây tường là do quá trình cho Công ty Cổ phần C thuê trại chăn nuôi, theo tiêu chuẩn thì phải làm tường để đảm bảo các phân khu về kỹ thuật và để bảo vệ tài sản trên đất, không phải là tự xác lập ranh mốc đất nên không thể cho rằng công ty đã tự xác lập ranh đất bằng các tường rào. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Ngân hàng TMCP N yêu cầu chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn do Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp ký giữa Công ty X và Ngân hàng vẫn đang còn tồn tại, việc án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho ông K và hủy GCNQSD đất của bị đơn làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng.

Ông Trần Trung K trình bày không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng TMCP N, giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử có căn cứ. Ông khẳng định đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn T2 năm 2003 và đã trồng cây trên đất nên diện tích tranh chấp thuộc gia đình ông, phía bị đơn đã xây hàng rào để xác định ranh đất nay lại cho rằng bị ông lấn đất là không có căn cứ. Án sơ thẩm đã xét xử đúng quy định nên yêu cầu không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông K xác định thời điểm ông và ông T2 thoả thuận chuyển nhượng không thông báo với chính quyền địa phương và hiện nay không biết ông T2 đang ở đâu.

Bà Đỗ Thị Thúy H1 thống nhất với ý kiến của ông K.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu xem xét về nguồn gốc đất tranh chấp từ thời bà Nguyễn Thị H5, qua quá trình chuyển nhượng về mặt thời gian đã được giao đất và cấp GCNQSD đất từ năm 1998, trước thời điểm Công ty C được giao đất và cũng trước thời điểm nguyên đơn cho rằng đã nhận

chuyển nhượng từ ông Ngô Văn T2 năm 2003. Giữa ông T2 và nguyên đơn không có giấy tờ mua bán hợp pháp nhưng lại được cấp sơ thẩm công nhận nội dung Giấy xác nhận mua bán là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị chấp nhận các đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về yêu cầu kháng cáo: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như không đưa đầy đủ người vào tham gia tố tụng gồm bà Nguyễn Thị H5, bà Đặng Thị T4, Công ty N1, Công ty C và ông Ngô Văn T2 để lấy lời khai về nguồn gốc đất tranh chấp cũng như quá trình biến động về sử dụng đất; không tiến hành đo vẽ hiện trạng thửa đất của bị đơn để xác định diện tích bị thiếu nên chưa đủ cơ sở để đánh giá về toàn bộ vụ án, trong khi giữa ông K và ông T2 chỉ có một giấy xác nhận chuyển nhượng thành quả trên đất năm 2014, không có xác nhận của cơ quan chức năng về nội dung xác nhận này. Những vi phạm này không thể khắc phục trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên cần hủy bản án để cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ, xét xử lại theo đúng quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về hình thức:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng, không đưa đầy đủ những người vào tham gia tố tụng gồm Công ty C, bà Nguyễn Thị H5, đại diện Công ty N1, ông Ngô Văn T2, UBND xã T và UBND xã T, huyện Đ vào tham gia tố tụng để làm rõ về nguồn gốc đất và biến động trong quá trình sử dụng đất tranh chấp, cũng như sự việc cấp đất chồng lấn. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Giấy xác nhận mua bán của ông Ngô Văn T2 lập năm 2014, kết quả kiểm định độ tuổi của cây trồng trên đất, trình bày của những người làm chứng gồm ông Nguyễn Ngọc T5, ông Nguyễn H6, bà Cao Thị H7 là những người sử dụng đất liền kề cho rằng ông K nhận chuyển nhượng từ ông T2 từ năm 2003 để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện không xác định tính xác thực và hợp pháp của các thông tin này, cũng không xác định về thời gian, vị trí, diện tích đất mà ông Ngô Văn T2 sử dụng là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ. Đây là trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng

đến việc giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục ở giai đoạn xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đất của Công ty TNHH X và đề nghị công nhận diện tích 13.442,6m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 03 cho gia đình ông do diện tích đất này ông nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn T2 vào năm 2003, đến năm 2011 được Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo đạc quy chủ. Do còn tồn tại Quyết định số 2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 của UBND tỉnh B thu hồi một phần diện tích đất đã giao cho Công ty TNHH MTV C nên gia đình ông chưa được xem xét cấp GCNQSD đất. Năm 2016, UBND tỉnh có quyết định điều chỉnh giảm diện tích thu hồi của các hộ dân đã giao cho Công ty C nên diện tích đất của gia đình ông không thuộc diện phải thu hồi. Năm 2021, khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tiến hành đo đạc mới biết thửa đất số 02, tờ bản đồ số 04, diện tích 25.221,6m² đứng tên ông có khoảng 1,1 ha đất được cấp chồng lấn cho bà Lê Thị B, trong khi đất của ông đã sử dụng ổn định, lâu dài và có ranh mốc nên việc cấp GCNQSD đất cho bà B là sai.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, cho rằng nguồn gốc đất được nhận chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng, không thay đổi về diện tích, vị trí, ranh giới đất. Chủ sử dụng đầu tiên là bà Nguyễn Thị H5 được cấp GCNQSD đất từ năm 1998 để thực hiện dự án nuôi heo nái sinh sản. Đất giáp ranh Công ty C. Năm 2009, Công ty C phát hiện phần đất công ty được cấp và quản lý có chồng lấn với đất cấp cho bà H5 và một số hộ dân nên có đề nghị trả lại phần đất cấp chồng. UBND tỉnh đã thu hồi phần đất chồng lấn này để cấp lại cho những hộ dân đã có thời gian sử dụng, trong đó có bà H5. Từ năm 2011, bà H5 có hợp tác với bà Đặng Thị T4 và đến năm 2015 bà H5 cùng bà T4 chuyển nhượng toàn bộ dự án và quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần N1. Đến năm 2016, Công ty Cổ phần N1 chuyển nhượng toàn bộ cho  Công ty X và Công ty X Bảy được sang tên trên GCNQSD đất vào năm 2017, diện tích 117.000 m².

Ngoài ra, tài sản tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất mà bị đơn đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP N. Tuy nhiên đương sự không có yêu cầu độc lập.

Với ý kiến trình bày của các bên, văn bản nêu ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và biến động trong quá trình sử dụng đất của các đương sự, thì tính hợp pháp của việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông Ngô Văn T2, cũng như diện tích thực tế mà bị đơn còn thiếu là những nội dung còn mâu thuẫn chưa được làm rõ. Tuy nhiên, với các tài liệu chứng cứ hiện có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản

tố của bị đơn là chưa có tính thuyết phục do chứng cứ đã thu thập chưa đủ cơ sở để đánh giá khách quan, toàn diện về tranh chấp.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng có một phần căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung tuyên xử chưa có căn cứ như nhận định tại phần [1] và [2], Hội đồng xét xử không đủ cơ sở để đánh giá về các tình tiết của vụ kiện nên không thể sửa án theo yêu cầu kháng cáo. Cần chấp nhận một phần kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh, thu thập thêm chứng cứ và giải quyết lại vụ án theo đúng quy định.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm chưa ai phải chịu. Các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn X và Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Hủy Bản án sơ thẩm số 68/2024/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự chưa phải chịu. H8 lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X và Ngân hàng Thương mại cổ phần N mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số 0000505 ngày 13/12/2024 và 0000533 ngày 27/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

***Nơi nhận***:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Thuận (1);
- VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận (1);
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.NHT.

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

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**