

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 303/2025/DS-PT

Ngày: 16-4-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, Thư ký viên 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 Nguyễn Minh Sơn, Kiểm sát viên.

Từ ngày 09/4 đến ngày 16/4/2025, 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 45/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 470/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Duy Q, sinh năm 1957; Địa chỉ: D, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Duy Q: Ông Mai Long Đ, sinh năm 1978; Địa chỉ: D H, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền 03/8/2017, có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phún A N, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Tổ A, Ấp F, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1988 (vắng mặt).

2. Cháu Nguyễn Ngọc Phương A, sinh ngày 05/02/2015 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cháu A: Bà Nguyễn Thị Kim L (vắng mặt).

3. Ông Phún Tiên K, sinh năm 1984 (vắng mặt).

4. Cháu Phún Bắc K1, sinh ngày 16/10/2008 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cháu K1: Ông Phún Tiên K (vắng mặt)

5. Ông Phún Tiên K2, sinh năm 1983 (có mặt).

6. Cháu Phún Thanh H, sinh ngày 09/10/2009 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cháu H: Ông Phún Tiên K2

7. Ông Phún Tiên Huy K3, sinh năm 1987 (có mặt).

8. Bà Phún Tiên K4, sinh năm 1989 (vắng mặt).

9. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà T, K2, K, K3, K4, L: Ông Phún A N (có căn cước nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024, có mặt).

10. Ông Bùi Trọng T1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

11. Ông Đỗ Đình T2, sinh năm 1960; Địa chỉ: A ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T2: Bà Đỗ Thị Kim L1, sinh năm 1991; Địa chỉ : ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2024, vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958; Địa chỉ: A ấp T, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

14. Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1973.

15. Bà Nguyễn Thị N2.

Cùng địa chỉ: ấp V, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (cùng vắng mặt).

16. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: D, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Mai Long Đ (có căn cước nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017, có mặt).

17. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Ngọc T3, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Mạnh H2, chức vụ: Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phún A N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tiến hành tố tụng nguyên đơn ông Bùi Duy Q do ông Mai Long Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 424, 425 và thửa 426 tờ bản đồ số 16 xã S, tổng diện tích 13.150m² có nguồn gốc ban đầu là của ông Bùi Đức T4, vào năm 1991 ông T4 chuyển nhượng lại cho ông Trần Hoàng S. Năm 2002 ông S đăng ký kê khai và được UBND huyện T (nay là huyện T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số V201279, vào sổ số 03499 ngày 17/12/2002 cho ông S. Đến ngày 03/6/2004 ông S ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất nói trên cho ông Q. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã S xác nhận.

Đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 16, xã S, có diện tích 14.478m², loại đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc của hộ ông Trần Văn C, đã cấp Giấy chứng nhận số S063921 ngày 03/7/2001, đứng tên hộ ông C. Ngày 03/6/2004 ông C, bà Nguyễn Thị N1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q toàn bộ thửa đất này, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã S xác minh biến động đất đai và ký xác nhận ngày 03/6/2004.

Ngày 28/6/2004, ông Q được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y930212 đối với các thửa đất 424, 425, 426, 447 tờ bản đồ số 16 xã S (bút lục 58).

Sau khi mua ông Q không thường xuyên vào đất để quản lý sử dụng. Đến tháng 6/2016, khi ông Q vào đất để chuẩn bị cải tạo lại để sản xuất nông nghiệp thì được biết ông Phún A N đang canh tác trên đất của ông và tự ý cho rằng các thửa đất 424, 425 và một phần thửa 447 là của ông N mà không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh.

Ông Q đã gửi đơn khiếu nại, UBND xã S hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất phải trả lại tổng diện tích đất 9.801,1m², cụ thể thửa đất số 424 diện tích 2804m², thửa 425 diện tích 1170m² và 5.827,1m² thuộc thửa 628 thuộc một phần thửa 447, tờ bản đồ số 16 (cũ), xã S;

- Buộc ông N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất phải dỡ bỏ toàn bộ tài sản, cây cối đã trồng trái phép trên đất.

Ông Q không có ý kiến gì về chứng thư thẩm định giá số 24060709/CT-ĐNI ngày 07/6/2024, trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10153/2022 ngày 21/9/2022 và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N.

Đối với tiền đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ ông Q tự nguyện thanh toán, đối với số tiền thẩm định giá tài sản đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn phản tố, quá trình tiến hành tố tụng ông Phún A N trình bày:

- Đối với diện tích 3.788m² đất thuộc thửa 424, 425:

Vào năm 1988, ông N đã nhận sang nhượng toàn bộ diện tích khoảng hơn 04 sào đất (trong đó gồm: đất quả đồi và đất ruộng xung quanh đồi thuộc tập đoàn B sắp dỡ) của ông Đỗ Đình T2, tọa lạc tại xã S, huyện T (cũ). Giao dịch chuyển nhượng được thỏa thuận bằng miệng, với giá 3,5 chỉ vàng 9,5 tuổi. Đất có tứ cận như sau:

Đông giáp: đất lúa nhà hiện nay; Tây giáp: đất ông Tư xì khói (nay là đất A.Cường); Nam giáp: đất ông Bùi Trọng T1; Bắc giáp đất ông T5 (nay là đất ông L3).

Vào năm 1991, do gia đình ông Bùi Trọng T1 gặp khó khăn và có nhu cầu canh tác nên ông đã cho ông T1 mượn sử dụng, canh tác khoảng 03 sào đất thuộc một phần đất nói trên để giữ đất. Đến hết năm 1997 thì ông nhận lại đất và canh tác. Năm 2013 địa chính xã cho người vào xác minh đồng thời ông cũng tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đất trên theo quy định.

- Đối với diện tích hơn 05 sào đất thuộc thửa 447:

Năm 1993, ông nhận đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích ruộng và đất rẫy của ông Nguyễn Văn L2 khoảng hơn 07 sào đất trong đó có phần ông tự khai phá thêm. Với giá thỏa thuận là 03 chỉ vàng 9,5 tuổi, giao dịch chuyển nhượng thỏa thuận miệng. Đất có tứ cận như sau:

Đông giáp: Đường đi; Tây giáp: đất ông Lê Văn Đ1; Nam giáp: đất S; Bắc giáp: đất ông T1.

Ông đã trực tiếp canh tác, sử dụng trồng lúa và trồng chóc trên toàn bộ diện tích đất này cũng như thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế của nhà nước thời bấy giờ (đính kèm biên lai thu thuế sử dụng đất số 05878, quyển số 118, ngày 9/10/1998 mang tên Nguyễn Văn L2 do cán bộ thu thuế Ngô Văn T6 trực tiếp thu).

Toàn bộ diện tích các thửa đất nói trên đã được ông sử dụng ổn định, lâu dài từ đó cho đến nay và không có tranh chấp. Trong toàn bộ diện tích ông mua của ông L2 và ông T2 nói trên có phần ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, duy chỉ có những phần đất thuộc các thửa 424, 425 và một phần thửa 447 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Do đó, ông phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y930212 ngày 28/6/2004, do UBND huyện T cấp cho ông Q, thửa 424, 425 và một phần thửa 447, tờ bản đồ số 16, tại xã S và công nhận quyền sử dụng của ông đối với diện tích 3.788m² thuộc thửa đất số 424, 425 và 5.827,1m² thuộc thửa 628 thuộc một phần thửa 447, tờ bản đồ số 16 (cũ).

Ông đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của phía nguyên đơn.

Ông không có ý kiến gì về chứng thư thẩm định giá số 24060709/CT-ĐNI ngày 07/6/2024 và trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10153/2022 ngày 21/9/2022.

Các ông bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Ngọc Phương A, Phún Tiên K, Phún B, Phún Tiên K2, Phún Thanh H, Phún Tiên K2, Phún Tiên Huy K3, Phún Tiên K4 và Hoàng Thị T do ông Phún A N đại diện theo ủy quyền trình bày: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên là vợ, con, cháu của ông N, họ là những người sinh sống trên đất, tài sản trên đất là do ông N và vợ là bà T tạo dựng nên, các con cháu chỉ là người ở trên đất, không có công tạo dựng tài sản trên đất. Đối với số cây trồng trên đất là do các con trai ông gồm Phún Tiên K2, Phún Tiên K, Phún Tiên Huy K3 tự bỏ tiền ra mua cây và chăm sóc.

Ông Nguyễn Văn L2 trình bày: Năm 1993 ông có bán cho ông N 01 đầm đất ruộng tại ấp F, xã S, ông không biết có phải là thửa đất số 477 tờ bản đồ 16 hay không vì thời thời đó đất chưa có số tờ, số thửa. Nguồn gốc đất do ông khai phá năm 1981, do khai phá nên ông không có tài liệu giấy tờ chứng minh, việc mua bán chỉ bằng miệng, giá bán 01 chỉ vàng không có rẫy, tôi chỉ làm quang 1-2m quanh ruộng cho quang chuốt khỏi phá lúa, phần này không có trong thỏa thuận, sau khi ông N đưa tiền, tôi đưa cho ông 01 hóa đơn thuế nông nghiệp (bút lục 309).

Ông Nguyễn Hoàng S1 và bà Nguyễn Thị N2: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông bà không đến Tòa làm việc và không có lời trình bày.

Ông Bùi Trọng T1 trình bày: Do lâu năm ông không nhớ chính xác, lúc đó còn nghèo ông N có nhiều đất mà không canh tác hết nên ông có mượn đất để canh tác trồng bắp, đậu nành, mượn bằng miệng, không lập biên bản gì, không trả tiền thuê đất, ông sử dụng 10 năm thì trả lại đất cho ông N, ông không chuyển nhượng đất của ông N, ông không có tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án (bút lục 432a).

Ông Đỗ Đình T2 trình bày: Ông không biết ông N là ai, ông không mua bán chuyển nhượng đất cho ai tại xã S vì ông không có đất tại xã S (bút lục 311).

Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà là vợ ông Trần Văn C, ông C chết năm 2009. Vào khoảng năm 2004, ông C có chuyển nhượng cho ông Q 14.478m² đất nông nghiệp thuộc xã S (đây là tài sản chung của bà và ông C) với giá khoảng 17 cây vàng, bà là người trực tiếp đứng ra nhận tiền từ ông Q (vàng quy ra tiền). Việc ông Q khai nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà là đúng. Nguồn gốc đất trên do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông C1 (bà không biết rõ họ tên) khoảng năm 2001-2002. Bà là người đứng ra giao tiền cho ông C1 còn giấy tờ, thủ tục do chồng bà trực tiếp giao dịch. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ

chồng bà với ông Q có lập giấy tờ, bà xác định chữ ký vào chữ viết bên chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2004 là của vợ chồng bà. Do ít khi vào canh tác trên đất và thời gian đã quá lâu, bà chỉ nhớ diện tích đất chuyển nhượng ở Sông T, ngoài ra ranh đất, mốc cắm và giáp ranh với ai bà không nhớ, không xác định được.

Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai trình bày: Các thửa đất số 424, 425 và 426, tờ bản đồ số 16, xã S, có tổng diện tích 13.150m², loại đất trồng cây lâu năm và ao, đã cấp Giấy chứng nhận số V201279 ngày 17/12/2002, đứng tên hộ Trần Hoàng S. Ngày 03/6/2004, ông S và vợ là bà N2 lập hợp đồng, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Q, hợp đồng được UBND xã S xác minh biên động đất đai và ký xác nhận ngày 03/6/2004.

Thửa đất số 447, tờ bản đồ số 16, xã S có diện tích 14.478m², loại đất trồng cây lâu năm, đã cấp Giấy chứng nhận số S063921 ngày 03/7/2001, đứng tên hộ Các. Ngày 03/6/2004, ông C và vợ là bà N1 lập hợp đồng, chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Q, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã S xác minh biên động đất đai và ký xác nhận ngày 03/6/2004.

Trên cơ sở các hợp đồng nêu trên, ông Q làm đơn xin cấp giấy chứng nhận, được Phòng T7 thẩm tra, ký xác nhận đủ điều kiện cấp giấy. Ngày 28/6/2004, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số Y930212, cho ông Q, tại các thửa đất số 424, 425, 426 và 447, tờ bản đồ số 16, xã S. Việc cấp giấy này là đúng theo quy định của pháp luật đất đai, do đó việc bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 105, 107, 113, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 690, 691, 693 Bộ luật Dân sự 1995;

Căn cứ các Điều 688, 689, 690, 691, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Duy Q.

Buộc ông Phún A N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất gồm các ông bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Ngọc Phương A, Phún Tiên K, Phún B, Phún Tiên K2, Phún Thanh H, Phún Tiên K2, Phún Tiên Huy K3, Phún Tiên K4 và Hoàng Thị T phải trả lại tổng diện tích đất 9.801,1m² thuộc các thửa đất số 424, 425, 628 (thuộc một phần thửa 447) tờ bản đồ số 16, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai; trong đó thửa đất số 424 diện tích 2.804m², thửa 425 diện tích 1.170m² và thửa 628 diện tích 5.827,1m² cho ông

Bùi Duy Q được thể hiện bởi các điểm khu I (1, 2, 3..., 34, 35, 1) có tổng diện tích 3.974m² và khu I (1, 2, 3..., 41, 42, 1) có diện tích 5.827,1m² theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10153/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh T8.

Giao cho ông Bùi Duy Q được sở hữu toàn bộ tài sản, cây cối đã trồng trên đất gồm 01 nhà gạch có nhà bếp phía sau và mái hiên phía trước; 01 nhà ở nền xi măng, 01 nhà tạm và cọc bê tông; 344 cây chuối; 02 cây lộc vừng; 01 cây sung; 01 cây mít; 753 cây bàng Đài Loan; 02 cây bình linh rừng. Buộc ông Bùi Duy Q có trách nhiệm thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Phún A N, bà Hoàng Thị T số tiền 125.182.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu một trăm tám mươi hai nghìn đồng) và thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho các anh Phún Tiên K, anh Phún Tiên K2, anh Phún Tiên Huy K3 số tiền 137.660.000 (một trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 24060709/CT-ĐNI ngày 07/6/2024.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P A N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y930212 ngày 28/6/2004 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Bùi Duy Q, thuộc thửa 424, 425 và một phần thửa 447, tờ bản đồ số 16, tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai và công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.788m² thuộc thửa đất số 424, 425 và 5.827,1m² thuộc thửa 628 thuộc một phần thửa 447, tờ bản đồ số 16 (cũ), xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2024, ông Phún A N là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại nguồn gốc các thửa đất tranh chấp; xem xét lại nội dung, chữ ký của ông Đỗ Đình T2, Nguyễn Văn L2.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Mai Long Đ là người đại diện hợp pháp của ông Bùi Duy Q không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Ông Phún A N không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các ông bà Phún Tiên K2, Phún Tiên Huy K3 và Hoàng Thị T có cùng ý kiến như ông N. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông N: Xác định chỉ tranh chấp 03 thửa đất là 424, 425 và 447. Ông N giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm về nguồn gốc, quá trình tạo lập 03 thửa đất nêu trên. Ông N cho rằng gia đình ông trực tiếp sử dụng các thửa đất 424, 425, 447 từ lúc mua cho đến nay; ông chỉ biết ông Bùi Trọng T1 sinh năm 1955 là người mượn đất của ông vào năm 1991, không biết ông Bùi Đức T4 là ai; nhà của ông K2 cất khoảng năm 2012-2013, thuộc thửa 424; nhà của ông K cất vào khoảng năm 2011, thuộc thửa 447. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của ông Q, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông.

2. Ông Đ: Bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đã được bản án sơ thẩm ghi nhận. Ông Đ cho rằng các thửa đất số 424, 425 do ông Bùi Đức T4 bán cho ông S, sau đó ông S bán lại cho ông Q, nhưng ông không biết ông Bùi Đức T4 bán 02 thửa đất này cho ông S theo hợp đồng nào. Ông Đ cũng cho rằng ông không biết ông Bùi Trọng T1 và ông Bùi Đức T4 cùng sinh năm 1955 có phải là một người hay không. Việc ông N cho rằng nhà của ông K cất năm 2011 là không đúng, vì tại bút lục số 223 thể hiện UBND xã xác nhận nhà của ông K được cất sau này. Ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Các ông bà K2, K3 và T: Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông N làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của ông N: Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các chứng cứ và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phún A N làm trong hạn luật định. Ông N sinh năm 1956 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của ông N đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Q khởi kiện yêu cầu ông N phải giao trả cho ông 9.801,1m² đất tại các thửa số 424, 425, 447 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ông N phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y930212 do UBND huyện T cấp cho ông Q ngày 28/6/2004. Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông N, nhận thấy:

[3.1] Về đối tượng tranh chấp: Các đương sự xác định chỉ tranh chấp với nhau 9.801,1m² đất tại các thửa số 424, 425, 447 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

[3.2] Tại Đơn xin trình bày nguồn gốc đất (bút lục số 409) ông Bùi Trọng T1 trình bày năm 1990 ông có mua của ông Đỗ Đình T2 khoảng 9.000m² đất; tại Biên bản ghi lời khai (bút lục số 311), ông T2 xác định khoảng năm 1986 ông có khai phá, sử dụng đất tại xã S, đến năm 1988 trả lại cho Trung đoàn B1; tại trang 5 của bản án sơ thẩm ông T2 khai không có đất tại xã S để bán, không biết ông N là ai. Lời trình bày của ông T2 là mâu thuẫn với lời trình bày của ông Bùi Trọng T1, nhưng bản án sơ thẩm chưa đối chất làm rõ.

[3.3] Ông Bùi Trọng T1 xác định trước đây có mượn đất của ông N để sử dụng một thời gian sau đó trả lại cho ông N, không bán đất của ông N, nhưng tại bút lục số 296 thể hiện ngày 09/6/1998 ông Bùi Trọng T1 bán thửa đất số 447 cho ông Trần Văn C, sau đó ông C bán lại cho ông Q vào ngày 03/6/2004; bà N1 (vợ ông C) khai mua thửa đất 447 của ông C1 (không rõ họ tên) sau đó bán cho ông Q. Nhận thấy các lời khai này mâu thuẫn với nhau, nhưng bản án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ.

[3.4] Xung quanh việc tranh chấp các thửa đất 424, 425, 447 có liên quan đến ông Bùi Trọng T1 và ông Bùi Đức T4 cùng sinh năm 1955; tại phiên toà phúc thẩm ông Đ (đại diện của ông Q) không xác định ông Bùi Đức T4 và ông Bùi Trọng T1 có phải là một người hay không. Bản án sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này.

[3.5] Tại hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Bùi Trọng T1 và ông Trần Văn C (bút lục số 296) phần họ tên, chữ ký người nhận chuyển nhượng có dấu hiệu bôi xoá, viết lại, ký lại; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (bút lục số 274) ở phần nguồn gốc sử dụng đất chữ viết tên và năm sinh của ông Bùi Đức T4 không trùng với các nét chữ khác, có dấu hiệu chừa khoảng trống để viết sau; Giấy sang nhượng đất ngày 21/11/1991 giữa ông Bùi Đức T4 và ông Trần Hoàng S (bút lục số 256) chữ viết tên ông Bùi Đức T4, năm sinh không cùng với các nét chữ còn lại, có dấu hiệu chừa khoảng trống để viết sau. Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập bản chính các tài liệu này để điều tra làm rõ.

[3.6] Các thửa đất số 424, 425, 447 do các ông bà Bùi Đức T4, Bùi Trọng T1, Trần Văn C, Nguyễn Thị N1, Trần Hoàng S và Bùi Duy Q tiến hành mua bán với nhau và được cấp giấy chứng nhận, nhưng trên thực tế do gia đình ông N sử dụng. Bản án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ gia đình ông N thực tế sử dụng đất từ thời điểm nào, các bên tham gia mua bán 03 thửa đất này có biết việc sử dụng đất của gia đình ông N hay không.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm có nhiều thiếu sót trong quá trình điều tra mà những thiếu sót này không thể bỏ sung, khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Kháng cáo của ông N có căn cứ một phần để chấp nhận, cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phún A N.

[2] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phún A N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa