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: 832/2022/DS-PT
Ngày 29 - 12 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và 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 Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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*:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 352/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 714/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Mai Thị T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Số 20 N, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Mai Văn N, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1988 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Dương T2, sinh năm 1996 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, Luật sư Công ty Luật TNHH CLINIC Legal thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Số 200/1 Nguyễn Hữu Tiến, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường C – Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt, có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2/ Ông Mai Tiến H, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3/ Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp An Định, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

4/ Bà Mai Thị V, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Hòa Thuận 1, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

5/ Bà Mai Thị D1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 156 ấp Long Khương, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

6/ Ông Mai Khắc Đ3, sinh năm 1955 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ3:

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 20 ấp Thới Tây 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Mai Thị Tố Q, sinh năm 1978 (vắng mặt).

- Bà Mai T3, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 168 đường Đ 42, phường T, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Mai Thị D, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 271 N, Phường 1X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Mai Thị Trường A, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 30/4/2 Đường 151, ấp 6B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Mai Thị Xao X, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H 3, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

Tạm trú: B177Bis Khu phố 3, phường Đ, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí

Minh.

- Bà Mai Thị Tuyên T4, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 168 đường Đ 42, phường T, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Tổ 20 ấp T 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Mai Hồng C1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư N, số 7A T, Phường 14, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Trần Thị R, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

9/ Ông Lâm Trịnh Đ4, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Mai Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/3/2020, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/5/2020 của nguyên đơn – bà Mai Thị T và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 10/12/1997, ông Mai Văn H1 là cha ruột của bà Mai Thị T có cho bà Mai Thị T diện tích 30 cao đất (3.000m^2), thuộc các thửa 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Từ khi cho đất đến nay bà Mai Thị T là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng. Thời gian gần đây bà Mai Thị T phát hiện các thửa đất mà bà đang sử dụng do anh ruột của bà là ông Mai Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Mai Thị T có yêu cầu ông Mai Văn N sang tên cho bà các thửa đất nêu trên nhưng ông Mai Văn N không đồng ý.

Nay bà Mai Thị T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T đối với các thửa đất 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 ngày 30/10/1997 do UBND huyện Đ cấp cho ông Mai Văn N đối với các thửa đất 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại bản tự khai ngày 31/3/2021 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án của bị đơn - ông Mai Văn N như sau: Nguồn gốc đất thửa 146, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 216, 217, 218, 219, 220, 221, tờ bản đồ 15 là của ông, bà nội ông là ông Mai Văn N2 (chết năm 1977) và bà Nguyễn Thị D2 (chết năm 1943) khai hoang và sử dụng. Sau đó, để lại cho ông Mai Văn T5 là con ruột của ông Mai Văn N2 và bà Nguyễn Thị D2 quản lý sử dụng. Ông Mai Văn T5 là liệt sỹ chết khoảng trước năm 1970, không nhớ rõ năm. Thời gian này đất bỏ hoang không ai sử dụng. Đến năm 1973, ông Mai Văn H1 và các con về quản lý sử dụng các thửa đất này. Ông Mai Văn H1, sinh năm 1925, chết năm 2009, vợ là bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1938, chết năm 1963 (bà Phần chết không khai tử nên không có giấy chứng tử). Ông Mai Văn H1 và bà Phần có các người con như sau: Ông Mai Tiến H, ông

Mai Hoàng D3, chết năm 1975, hiện có vợ tên Huỳnh Thị L2 và con tên Mai Thị V, Mai Thị D1; ông Mai Văn N, ông Mai Khắc Đ3, đã chết, ông Mai Hồng C1 và bà Mai Thị T.

Ông Mai Văn H1 quản lý, sử dụng các thửa đất này đến năm 1997, Nhà nước kêu gọi kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật nên ông Mai Văn H1 để cho ông đi kê khai và ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/1997. Các thửa đất này ông quản lý, sử dụng để lo hương quả. Khi ông Mai Văn H1 còn sống có làm giấy cho bà Mai Thị T 30 cao đất như bà Mai Thị T đã khai nhưng cha ông chỉ cho bà Mai Thị T quản lý, sử dụng và nhập khẩu, không cho bà Mai Thị T đứng tên giấy. Nếu cha ông cho bà Mai Thị T đứng tên giấy thì đã cho đứng tên khi còn sống, vì cha ông sợ bà Mai Thị T sau khi đứng giấy sẽ chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay ông vẫn để cho bà Mai Thị T canh tác để có tiền sinh sống đến hết đời, xong thì trả lại cho ông nếu ông còn sống, hoặc không thì trả lại cho con cháu ông để có cơ sở gìn giữ đất đai. Ông không đồng ý để bà Mai Thị T đứng tên trên giấy đất. Ông Mai Văn H1 là cha của ông khi chết cũng không để lại di chúc hay di ngôn gì cả. Khi ông đứng tên trên giấy đất thì ông Mai Văn H1 vẫn còn minh mẫn và biết việc ông đứng tên các thửa đất tranh chấp, không phản đối. Ông Mai Văn H1 cho đất bà Mai Thị T khi nào ông không hề hay biết, đến khi bà Mai Thị T khởi kiện thì ông mới biết nhưng ông có biết việc ông Mai Văn H1 có giao đất cho bà Mai Thị T canh tác vào năm 1997 và ông cũng không có ý kiến gì vào thời điểm đó. Cha mẹ ông có cho ông Mai Tiến H, ông Mai Khắc Đ3 đất ngoài ra không có cho anh em nào khác nữa. Các anh em của ông cũng như Tòa án đã liệt kê, không có phát sinh thêm ai khác. Ông không đòi lại nhưng không đồng ý tách giấy cho bà Mai Thị T, vì nếu bà Mai Thị T đứng giấy thì sẽ chuyển nhượng cho người khác.

Việc ông Mai Văn H1 là cha ông làm giấy cho đất bà Mai Thị T ngày 10/12/1997 thì ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không hỏi ý kiến ông là không đúng quy định của pháp luật.

Các thửa đất tranh chấp là ông hiện đứng tên bằng khoán, đất hương hỏa của cha ông để lại, anh em ông đã thống nhất giao ông quản lý sử dụng, nên theo quy định pháp luật thì đất này ông toàn quyền sử dụng, của riêng ông, nên đây chỉ là tranh chấp giữa ông và bà Mai Thị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Đ do ông Trương Văn Đ1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Khi UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn N không thể hiện nguồn gốc cũng như không đo đạc thực tế mà chỉ dựa vào bản đồ địa chính. Nay vì bận công việc nên bà xin vắng mặt tại phiên công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 28/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Mai Tiến H trình bày: Việc bà Mai Thị T tranh chấp quyền sử dụng với ông Mai Văn N ông không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do sức khỏe không tốt nên ông xin vắng mặt phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Mai Hồng C1 trình bày: Đối với phần đất bà Mai Thị T tranh chấp là đất hương hỏa nên chỉ cho bà Mai Thị T sử dụng, không tách giấy cho bà Mai Thị T vì khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Mai Thị T sẽ đem đi chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị L2 trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn Dũng, ông Dũng đã chết và là liệt sỹ, hai người con là Mai Thị V và Mai Thị D1. Việc bà Mai Thị T tranh chấp với ông Mai Văn N thì bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Mai Thị T vì đây là đất hương hỏa do ông bà để lại nếu tách giấy cho bà Mai Thị T thì bà Mai Thị T sẽ bán, chỉ nên để cho bà Mai Thị T canh tác thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Mai Thị V và chị Mai Thị D1 thống nhất trình bày: Hai bà là con của ông Mai Văn D (là liệt sỹ). Hai bà không đồng ý với việc bà Mai Thị T yêu cầu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất vì đây là đất hương hỏa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị R trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn N. Việc bà Mai Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Mai Văn N, bà không có ý kiến, yêu cầu gì vì đây là đất hương hỏa của nhà ông Mai Văn N, bà để ông Mai Văn N tự giải quyết với bà Mai Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lâm Trịnh Đ4 trình bày: Ông là chồng của bà Mai Thị T, việc bà Mai Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Mai Văn N, ông không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này, vì bận việc ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T đối với ông Mai Văn N.

2. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn H1 và bà Mai Thị T; bà Mai Thị T có quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất thuộc các thửa đất 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ có tứ cận như Mảnh trích đo địa chính số 280-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại tại huyện Đức Hòa do vẽ ngày 23/9/2020.

3. Hủy một phần Quyết định số 807/QĐ.UB ngày 30/10/1997 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 ngày 30/10/1997, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 664 QSDĐ/0703LA ngày 30/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đ liên quan đến phần đất nêu tại mục [2].

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước

có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 31/5/2022, bị đơn - ông Mai Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, yêu cầu Tòa phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung, cụ thể:

- Về tố tụng:

+ Qui trình thu thập chứng cứ không đúng qui định vì Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp huyện thu thập chuyển lên trong khi vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh;

+ Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể nguyên đơn yêu cầu hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm hủy án toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có những thửa đất không tranh chấp;

+ Phần đất tranh chấp hiện bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đức Hòa - Long An nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng;

- Về nội dung: Bản thân ông Mai Văn H1, ông Mai Văn N là người sử dụng đất. Thời điểm ông Mai Văn H1 tặng cho bà Mai Thị T thì các thửa đất này đã đứng tên ông Mai Văn N nhưng không có sự đồng ý của ông Mai Văn N mà Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận hợp đồng tặng cho là không có cơ sở.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với ý kiến và yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm (với các lý do như người đại diện đã nêu tại phần trình bày kháng cáo).

Đối với hợp đồng tặng cho: Ủy ban nhân dân chỉ chứng thực chữ ký của các bên chứ không chứng thực về nội dung giao dịch. Đất của ông Mai Văn N được cấp giấy gần 3000m^2, trong khi hợp đồng tặng cho là 30 cao (tương đương 30.000m^2). Đất đứng tên ông Mai Văn N nhưng ông Mai Văn H1 tặng cho bà Mai Thị T mà không có ý kiến của ông Mai Văn N. Như vậy, không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tặng cho theo qui định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tranh luận: Qúa trình giải quyết nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp là của ông Mai Văn H1. Đây là tình tiết không phải chứng minh. Bà Mai Thị T đã sử dụng đất từ lúc được tặng cho cho đến nay. Việc Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng ông Mai Văn H1 tặng cho bà Mai Thị T đất trong khi đất đang đo ông Mai Văn N đứng tên mà không có ý kiến ông Mai Văn N. Vấn đề này ông Mai Văn N biết nhưng không phản đối và ông Mai Văn N chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Mai Hồng C1 tranh luận: Nguồn gốc đất ông bà để lại chỉ 01 mẫu nhưng ba ông (ông Mai Văn H1) đã tặng cho bà Mai Thị T 30 mẫu là không phù hợp; ông khẳng định ba ông chỉ cho em ông (bà Mai Thị T) được canh tác để hưởng huê lợi do hoàn cảnh bà Mai Thị T khó khăn chứ ba ông không tặng cho bà Mai Thị T luôn quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Văn N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, thư ký, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+Về nội dung: Phần diện tích đất bà Mai Thị T yêu cầu Tòa án công nhận cho bà gồm 4 thửa: 186, 188, 218, 219 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L511108 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Mai Văn N. Hiện ông Mai Văn N và bà Trần Thị R đang thế chấp cho Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Bắc Đức Hòa. Việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai. Tại phiên tòa có mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Mai Hồng C1, các đương sự còn lại vắng mặt. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều

296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm.

[2.1].Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/10/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày các thửa đất bà Mai Thị T đang tranh chấp với ông Mai Văn N hiện ông Mai Văn N và bà Trần Thị R đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đức Hòa - Long An (sau đây viết tắt là Agribank Chi nhánh Bắc Đức Hòa Long An) để vay vốn sử dụng vào mục đích cá nhân, hiện hợp đồng đang có hiệu lực, chưa được giải chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tạm dừng phiên tòa để xác minh, làm rõ những vấn đề trên.

[2.2]. Xét, tại "Biên bản làm việc" ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại "Đơn xin vắng mặt" đề ngày 21/12/2022 của người đại diện hợp pháp Agribank Chi nhánh Bắc Đức Hòa - Long An trình bày xác nhận ông Mai Văn N và bà Trần Thị R có vay tiền của Ngân hàng và thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số L511108 ngày 30/10/1997 diện tích 14.228 m^2 (trong đó có các thửa đất tranh chấp số 186, 188, 218, 219 cho Agribank Chi nhánh Bắc Đức Hòa - Long An. Hiện hợp đồng đang có hiệu lực, chưa giải chấp. Nếu đến hạn vay mà ông Mai Văn N không trả được nợ vay Ngân hàng sẽ khởi kiện sau. Ngân hàng đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.3]. Trên cơ sở lời khai của phía bị đơn, lời khai của người đại diện hợp pháp của Agribank - Chi nhánh Bắc Đức Hòa phù hợp với hợp đồng tín dụng số 6619-LAV-2020-05169 ngày 17/6/2020 ký kết giữa bên vay: Ông Mai Văn N, bà Trần Thị R với bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có đăng ký thế chấp cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có cơ sở xác định: Phần diện tích đất bà Mai Thị T yêu cầu Tòa án công nhận cho bà gồm 4 thửa: 186, 188, 218, 219 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L511108 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Mai Văn N ngày 30/10/1997. Hiện ông Mai Văn N và bà Trần Thị R đang thế chấp cho Agribank - Chi nhánh Bắc Đức Hòa (là tài sản bảo đảm của Ngân hàng). Do đó, việc giải quyết vụ án này liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Bắc Đức Hòa, cần phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[2.4]. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị của luật sư và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phúc thẩm: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm để đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

[2.5].Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều khai không cung cấp thông tin về việc bị đơn đang thế chấp các thửa đất tranh chấp cho Ngân hàng cho Tòa án cấp sơ thẩm biết mà đến giai đoạn phúc thẩm mới cung cấp nên đây được xem là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cấp phúc thẩm không có lỗi trong việc không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

[2.6]. Về nội dung: Do hủy án về tố tụng nên không xét về nội dung.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn – ông Mai Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Mai Văn N.

1.1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn - bà Mai Thị T với bị đơn – ông Mai Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.2. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Mai Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Long An (1);
– VKSND tỉnh Long An (1);
– Cục THADS tỉnh Long An (1);
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3), 32b (PMT);

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa