TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2025/DS-PT
Ngày 26-02-2025
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh và ông Dương Hà Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 25-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông bị ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Bích N, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phương Ngọc D, sinh năm 1982; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có đơn đề nghị vắng mặt.

Bị đơn: Ông Tô Đình T, sinh năm 1962 và bà Đặng Thị Tuyết T1, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà T1:

Ông Trần Đức P, sinh năm 1975; địa chỉ: Phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Chị Tô Thị Mỹ K, sinh năm 1991, địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Đỗ Quốc H - Luật sư

Công ty Luật HD thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Phường B, quận E, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Văn D, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1957; cùng địa chỉ: Thôn F, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông có đơn đề nghị vắng mặt.

Người làm chứng:

Ông YT, sinh năm 1984. địa chỉ: Thôn G, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Ông Đỗ Thu Q, sinh năm 1947 và ông Võ X, sinh năm 1940; cùng địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Ông Võ Văn T2, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 22-4-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N và người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Vào năm 2008, bà Ngô Thị Bích N có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn D diện tích 2.290 m^2, toạ lạc tại thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ 18. Ngày 12-08-2008, bà N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 064285 đối với diện tích đất nói trên. Do gia đình bà N sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên không thường xuyên trông coi đất. Tháng 3 năm 2011, chính quyền địa phương cho phép cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã tiến hành làm hàng rào thì phát sinh tranh chấp với ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1. Ông T và bà T1 đã lấn chiếm một phần diện tích theo đo đạc thực tế là 2.187,7m^2. Do đó, bà Ngô Thị Bích N yêu cầu ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 trả cho bà N diện tích 2.187,7m^2 theo hiện trạng phần đất ông T và bà T1 đã lấn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N.

Bị đơn ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 trình bày: Năm 1993, ông T và bà T1 đến thôn D, xã N và bắt đầu khai hoang đất. Hiện trạng đất lúc này là đất rừng, ông bà tự tay phát dọn. Năm 1994, ông bà bắt đầu làm nhà ở và trồng trọt. Do cần nước tưới nên cũng trong năm 1994, ông bà nhận chuyển nhượng của ông YL phần diện tích phía dưới giáp suối. Việc chuyển nhượng có giấy viết tay, thể hiện sơ đồ đất. Ông bà đã trồng cà phê toàn bộ phần đất phía dưới, làm nhà phía trên, phần đất phía bên trái nhà ở thì để chăn nuôi. Đất được ông bà sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1994 đến nay, trong khoảng thời gian này, không có bất kỳ ai sinh sống và sử dụng đất ngoài gia đình ông bà. Năm 1995, ông bà có nhờ ông Đặng Văn D (anh trai bà T1) làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp gia đình vì ông D là người hiểu biết các thủ tục và làm ở UBND xã. Khi đó, ông D đã thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0407292, ngày 08-9-1995 với diện tích 9.390m², đứng tên hộ ông Tô Đình T. Phần diện tích còn lại, gia đình ông bà vẫn sử dụng và cho rằng ông D chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho gia đình. Đến khi phát sinh tranh chấp với bà Ngô Thị Bích N, gia đình ông T mới biết phần đất

chưa được cấp giấy chứng nhận đã được ông D làm giấy chứng nhận đứng tên ông D và chuyển nhượng cho bà N. Toàn bộ phần đất ông Đặng Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chồng lên diện tích đất của gia đình ông T và bà T1 đang sử dụng. Thực tế ông D chưa từng sinh sống, canh tác, sử dụng đất nên ông D không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T và bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp sơ thẩm, ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn D và bà Ngô Thị Bích N, đồng thời yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 064285 ngày 12-08-2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Ngô Thị Bích N. Vì việc cấp giấy chứng nhận cho ông D không đúng pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng của ông D cho bà N là trái pháp luật. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn D: Thửa đất số 13a là do ông D cắt xén thửa đất số 13 của ông T để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Do trước đây ông D có được thông tin về quyền sử dụng đất của gia đình ông T nên ông D tự tạo ra hồ sơ cấp đất. Hồ sơ cấp đất cho ông T cũng không phải chữ ký của ông T. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi ông D ở thôn D nhưng ông D ở thôn H là có dấu hiệu làm giả hồ sơ nơi cư trú. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng sự thật về ranh giới thửa đất như ông D khai. Đất của ông D cấp cho hộ gia đình nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N chỉ có ông D ký, bà A chỉ ký sau khi Ủy ban đã chứng thực, thiếu các thành viên của gia đình ông D. Biên bản giáp ranh thửa đất không đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút yêu cầu về việc công nhận hộ ông Tô Đình T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 125, địa chỉ đất tại thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Ông Trần Đức P và chị Tô Thị Mỹ K trình bày: Biên bản lấy lời khai của Tòa án cấp sơ thẩm đối với ông Võ Văn T2 là không khách quan; việc tham gia tố tụng và lời khai của bà A là không đúng sự thật; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D không tuân thủ quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D cho bà N không đủ thành viên của hộ gia đình ông D tham gia, chữ ký của bà A và bà N là giả nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giám định chữ ký của bà N, ông T và bà A; các bên chưa bàn giao đất và tại thời điểm chuyển nhượng đất có tranh chấp vì trên đất có tài sản của ông T; Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng bao gồm Ủy ban nhân dân xã N, Ủy ban nhân dân huyện Đ và ông Ngô Nhật T3 (anh trai của bà N); Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã N mà thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là không đầy đủ; lời khai giữa những người làm chứng ông YT, ông Võ X, ông Đỗ Thu Q mâu thuẫn với lời khai của ông Đặng Văn D và ông Võ Văn T2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đối chất làm rõ; bản án sơ thẩm nhận định không đưa Ủy ban nhân dân xã N, chồng của bà N và con của ông D vào tham gia tố tụng khi chưa xét xử mà đã xác định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào công văn trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà N là trái thẩm quyền; phiên tòa sơ thẩm ngày 28-6-2024 được tạm ngừng và mở lại ngày 25-7-2024 nhưng bản án sơ thẩm chỉ

ghi ngày 25-7-2024 là vi phạm; một số bút lục trong hồ sơ được thay thế, làm sai lệch nên bị đơn không được tiếp cận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn D và bà Nguyễn Thị A trình bày: Bà T1 là em gái và ông T là em rể của ông D. Nguồn gốc diện tích đất ông D chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Bích N là do ông D khai hoang năm 1993, khi đó còn là cỏ tranh, rừng mun. Diện tích đất khai hoang 03 thửa khoảng 100m chiều ngang chạy theo mặt đường liên thôn, chiều sâu từ đường xuống hồ khoảng 80m, có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp hồ nước, phía Nam giáp đất ông T4, phía Bắc giáp đất ông T2. Năm 1994, ông D cho vợ chồng bà T1 01 thửa đất chiều ngang khoảng 30m, chiều sâu khoảng 80m (tứ cận: Phía Đông giáp đường, phía Tây giáp hồ, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Duy H, phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn D) và cho ông Nguyễn Duy H 01 thửa chiều ngang khoảng 30m, chiều sâu khoảng 80m (tứ cận: Phía Đông giáp đường, phía Tây giáp hồ, phía Nam giáp đất ông T4, phía Bắc giáp đất ông T, bà T1). Phần còn lại khoảng 34m chạy theo đường liên thôn, chiều sâu 80m thì ông quản lý sử dụng. Việc cho đất không có giấy tờ, chỉ nói miệng. Năm 1995, cả 03 thửa đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D. Thời điểm cấp giấy chứng nhận có các hộ liền kề chỉ ranh giới để đo đạc. Năm 2008, ông D chuyển nhượng phần đất còn lại của ông chiều ngang 30m, chiều sâu 60m-70m (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Ngô Thị Bích N. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và có giao đất ngoài thực tế, khi giao đất có mặt cán bộ địa chính xã và vợ chồng ông T, bà T1. Thời điểm giao đất là đất trống, có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp đất ông Đặng Văn D, phía Nam giáp đất ông Đặng Văn D, phía Bắc giáp đất ông T2.

Lời khai của những người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ Thu Q và ông Võ X* trình bày*: Ông Q và ông X là người dân sinh sống lâu năm tại thôn D, xã N và ở cạnh nhà đất của ông Tô Đình T. Phần đất ông T có một phần do khai hoang năm 1993, một phần mua lại của ông YL năm 1995. Trên đất có xây nhà sinh sống sát đường giao thông. Khoảng năm 1998 đến năm 2002, ông T có nuôi bò và xây chuồng bò trên diện tích phía bên phải nhà ở ông T. Khoảng năm 1996, ông T đào giếng lấy nước và năm 1998 ông T xây dựng chuồng heo gần nhà ở của ông T. Hiện cả giếng và chuồng heo đều còn. Từ khoảng năm 1993 đến năm 2010, ông T trồng mít, sầu riêng, điều, mận, ổi, bơ, sau đó có chặt đi trồng lại nhiều cây mới. Hiện nay chỉ còn một số cây còn sống rải rác và còn nhiều gốc cây chết. Khoảng năm 2005, ông T có xây dựng phần tường rào giáp đường giao thông, phần đất còn lại để trống để xe ô tô ra vào vận chuyển. Từ năm 1993 đến nay, các ông không thấy ai quản lý, sử dụng đất mà chỉ có gia đình ông T sinh sống, nuôi heo, nuôi gà, canh tác trồng cây trên đất. Từ năm 1993 đến nay, ông Đặng Văn D không sinh sống canh tác trên đất.

Ông Y Tanh trình bày: Gia đình ông sống gần phần đất của gia đình ông Tô Đình T, ông có nghe ông YL (bố của ông) kể lại việc ông T mua phần đất của ông YL đã trồng lúa và làm nhà, canh tác trên đó. Diện tích ông Tô Đình T mua cụ thể là bao nhiêu thì ông không biết chính xác.

Ông Đỗ Thu Q, ông Võ X và ông YT đều xác định ông Võ Văn T2 có đất giáp ranh với đất đang tranh chấp.

Ông Võ Văn T2 trình bày tại Công an xã N: Ông T2 sinh sống tại thôn D, xã N từ năm 1995, khi đó ông Đặng Văn D đã ở đây từ trước. Khi đến tại thôn D, xã N, ông T phát hoang diện tích đất giáp ranh với đất của ông D. Thời điểm này ông T và ông D có làm ranh để xác định ranh giới hai bên. Thời điểm phát dọn rẫy năm 1995, ông T chưa thấy ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T2 sinh sống ở gần đất gia đình ông. Tại thời điểm năm 1995 thì phần đất ông D giáp ranh với gia đình ông T đã có trước, có tứ cận: Mặt trước giáp đường đất vào thác DT khoảng 100m (phía Nam), cạnh phía Đông giáp đất ông T2 khoảng 80m, cạnh phía Tây giáp đất ông T4 (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T5), phía Bắc giáp đất của ông YL, YN. Hiện trạng đất năm 1995 là đất rừng chồi, tre, mun lứa từ đường xuống khoảng 100m, từ 100m đến gần suối là đất trồng lúa của đồng bào, phần đất của ông YL, YN là ông Võ X và ông T mua lại ranh giới đất giữa ông T và ông X. Ông T2 khẳng định thời điểm ông T2 đến sinh sống tại thôn D, xã N thì chưa thấy ông T, bà T1 sinh sống, đến giữa năm 1995 thì thấy ông T phát dọn dựng căn nhà tạm tại phần đất trồng lúa. Còn phần đất trên mặt đường khoảng 100m là của ông Đặng Văn D khai phá, chiều sâu từ đường xuống khoảng 80m. Năm 1995 thì ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn diện tích ông không rõ. Thời điểm ông D chuyển nhượng cho bà N thì bà N là người đến hỏi ông T2 về ranh giới đất giữa ông T2 và ông D. Ba năm sau khi chuyển nhượng cho bà N, thời điểm này ông T2 làm thôn trưởng thôn D, ông có chứng kiến chính quyền địa phương vào đo đất và xác định ranh giới đất của bà N từ mốc nhà ông T2 đến bờ tường nhà ông T xây có bề ngang là 30m (có đánh dấu trên bờ tường gạch), chiều sâu từ đường chạy xuống là 74m, ông D có đóng trụ bê tông để làm ranh giới với đất ông T, bên phía giáp đất ông T2, ông D cũng đo chiều dài 74m để làm ranh. Ông khẳng định dấu bờ gạch xây đập đi để làm ranh vẫn còn. Sau khi bà N nhận đất mà ông D giao cho thì phát hiện có 01 giếng đào và 01 phần chuồng heo hay bếp ông không nhớ, ông D có nói phải trả tiền công đào giếng cho ông T nhưng số tiền cụ thể ông không biết. Ông khẳng định phần đất ông Đặng Văn D chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Bích N là của ông Đặng Văn D. Từ năm 1995, ông chưa có làm ranh giới đất với ông Tô Đình T cho đến năm 2021 khi ông sang nhượng đất thì ông Tô Đình T có đến xem ranh giờ giữa ông T2 với bà N và không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - bà Đặng Thị Tuyết T1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Tòa án nhân dân huyện Đăk RLâp thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn D, bà Ngô Thị Bích N và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N nhưng không xác minh hàng thừa kế của ông Nguyễn Trọng D (chồng của bà N, đã chết) để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan vì đây là tài sản chung của bà N và ông D trong thời kỳ hôn nhân. Tại thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm có xác định Ủy ban nhân dân huyện Đ là người có quyền, nghĩa vụ liên quan nhưng toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không triệu tập Ủy ban nhân dân huyện Đ để lấy lời khai, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị A là người có quyền, nghĩa vụ liên quan nhưng bà A

không tham gia công khai chứng cứ và hòa giải mà Tòa án sơ thẩm bổ sung sau này để hợp thức hóa. Đối với lời khai của người làm chứng Võ Văn T2: Tòa án sơ thẩm không đánh giá mà chỉ công bố tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 không có mặt và lời khai của ông T2 cũng mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà N thì ông T2 không có đất giáp ranh với ông D nhưng lời khai của ông T2, ông D và của những người làm chứng thì xác định ông T2 có đất giáp ranh với ông D. Kết quả xem xét thẩm định thể hiện trên đất tranh chấp có các cây cối do ông T trồng từ năm 1994, cho thấy lời khai của T2 không đúng sự thật nhưng Tòa án sơ thẩm không đối chất lời khai giữa ông T2 với ông T, giữa ông T2 với ông Võ X, ông Đỗ Thu Q để làm rõ sự thật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ X và ông Đỗ Thu Q đều xác định đất tranh chấp do ông T và bà T1 khai hoang và không thấy D xuất hiện, ông D cũng không sử dụng đất. Bán án sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của ông D, ông T2 và công văn trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là đúng mà không xem xét, đánh giá các chứng cứ, lời khai do bị đơn cung cấp. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Ngô Nhật T3, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn I, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (là anh trai của nguyên đơn) khai: Năm 2008, bà N có nhờ tôi tìm và mua đất tại thôn D, xã N. Tôi đã gặp trực tiếp và thỏa thuận việc chuyển nhượng với ông D. Tôi được ông D thông tin là đất do ông D khai hoang, ông D có đưa cho tôi xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, đặt cọc trước 10.000.000 đồng, còn lại 290.000.000 đồng thì khi nào ông D làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi sẽ giao đủ. Một tháng sau (vẫn trong năm 2008), ông D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N cho tôi thì tôi giao đủ tiền cho ông D. Số tiền 300.000.000 đồng là tiền của bà N. Tại thời điểm ông D chỉ ranh lô đất chuyển nhượng thì tôi được biết bên trái của lô đất là ông Võ Văn T2 đang sử dụng đất, bên phải là tường chuồng heo của nhà ông T và bà T1, mặt trước là đường nhựa, phía sau là đất đã trồng cà phê, tôi không biết cà phê do ai trồng. Giữa đất của ông D và ông T không có hàng rào làm ranh mà chỉ có cột bê tông tường chuồng heo của ông T. Giữa đất của ông D và ông T2 cũng có tường rào nhà ông T2 làm ranh. Trên đất ông D chuyển nhượng cho bà N đã có sẵn một số cây ăn trái, tôi không biết do ai trồng, ngoài ra còn có 01 giếng đào và 01 chuồng heo. Sau này khoảng năm 2010-2011 tôi mới biết là của ông T và bà T1, tôi có yêu cầu ông D xử lý thì ông D đã yêu cầu ông T, bà T1 phá dỡ để trả lại đất cho bà N. Tôi thừa nhận tôi mua đất hộ cho bà N, tiền mua đất là của bà N, giữa tôi và bà N không có tranh chấp gì. Việc tôi khai tại Ủy ban nhân dân xã N là tôi để bà N đứng tên thay trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính ghi nhầm, đây là đất tôi mua hộ bà N, tôi không có quyền lợi và yêu cầu gì đối với diện tích đất này. Về việc hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà N có biên bản kiểm tra thực địa thể hiện một mặt lô đất phía bên trái giáp đất của Ủy ban nhân dân xã và đất ông N là không chính xác. Khi kiểm tra thực địa không có mặt tôi nhưng khi ông D chỉ đất cho tôi thì tôi không thấy ai là ông N sử dụng đất liền kề với đất của ông D.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 25-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp đã quyết định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 92, 95, 147, 157, 165, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 164, 166, 223, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; các điều 188, 203 của Luật Đất đai; Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N đối với bị đơn ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1. Buộc ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 phải trả cho bà Ngô Thị Bích N diện tích (đo đạc thực tế) 2.187,7m^2 thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN: 064285 ngày 12-08-2008 đứng tên bà Ngô Thị Bích N có diện tích là 2.290 m^2.

Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp đất ông Tô Đình T, bà Đặng Thị Tuyết T1, phía Bắc giáp đất ông Võ Văn T2, phía Nam giáp đất ông Tô Đình T, bà Đặng Thị Tuyết T1. Diện tích, chiều dài các cạnh: Cạnh 1-2: 30.01m; cạnh 2-13: 67.21m; cạnh 13-9: 29.71m; cạnh 9-10: 9.5m; cạnh 10-11: 14.19m; cạnh 11-12: 6.31m: cạnh 12-1: 40.37m (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho bà Ngô Thị Bích N quản lý toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17-11-2022; cụ thể:

- Trên phần đất của bà N gồm: 01 cây Cam trồng năm 2007, 01 cây Bơ trồng năm 2010 và 01 cây Ổi trồng năm 1997;

- Trên phần đất tranh chấp gồm: 02 cây Sầu riêng trồng năm 1994, 06 cây Sầu riêng trồng năm 2019; 05 cây Điều trồng năm 1994; 03 cây Mít trồng năm 1994, 09 cây Mít trồng năm 2018; 06 cây Keo trồng năm 2016; 02 cây Mận trồng năm 2007; 01 cây Samboche trồng năm 2017; 01 cây Ổi trồng năm 2016; 01 cây Vú sữa trồng năm 2010; 01 cây Me trồng năm 1994; 54 trụ Trụ tiêu, gỗ tạp cao trung bình 2,5m; 01 giếng đào lắp bê tông, đường kính 1,5m, sâu 29m; 01 chuồng heo xây gạch, móng đá, lợp tôn, xây lửng nền xi; tường rào xây gạch không tô, móng gạch dài 5,3m, cao 1,4m, tường xây gạch 10, xây năm 2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn D và bà Ngô Thi Bích N, địa chỉ thửa đất tại thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 064285, thửa đất số 125, diện tích 2.290m^2, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 12-08-2008 đứng tên bà Ngô Thị Bích N.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bị đơn, về việc: Yêu cầu công nhận hộ ông Tô Đình T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 125, địa chỉ tại thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Buộc nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N phải thanh toán cho bị đơn ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất với số tiền là 78.852.200 đồng (*Bảy mươi tám triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2024 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu quan điểm: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. ***Về tố tụng***:

Đơn kháng cáo của ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 nộp trong thời hạn luật định, ông T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn D và bà Nguyễn Thị A có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông D và bà A.

[2]. ***Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:***

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của nguyên đơn:

Diện tích đất tranh chấp nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả là một phần thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, có tổng diện tích 2.290m², tọa lạc tại thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn D và bà Nguyễn Thị A vào ngày 16-4-2008. Việc chuyển nhượng được các bên lập thành hợp đồng, có chứng thực của UBND xã N, huyện Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được UBND huyện Đắk RLấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D từ thời điểm ngày 08-9-1995. Nguyên đơn thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nguyên đơn chưa nhận bàn giao đất và sử dụng đất.

Về tài sản trên đất tranh chấp: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm, trên phần đất tranh chấp có các cây ăn trái, giếng đào, tường rào và chuồng heo, toàn bộ tài sản này do bị đơn tạo lập. Trong đó, tại thời điểm năm 2008 khi bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D và bà A thì trên đất đã hiện hữu cây trồng, giếng đào và chuồng heo của ông T và bà T1 tạo dựng.

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông D và bà A thửa đất có chiều ngang mặt đường liên thôn là 30m. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng đất, thể hiện bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ phần diện tích tranh chấp có chiều ngang mặt đường liên thôn là 30,01m.

Như vậy, căn cứ sử dụng đất của nguyên đơn là từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D và bà A, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không sử dụng đất và không tạo dựng tài sản trên đất.

[2.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bị đơn:

Bị đơn cho rằng năm 1993 bị đơn có mặt tại thôn D, xã N và khai hoang được thửa đất có hình chữ nhật, chiều ngang giáp mặt đường giao thông 60m. Ngoài ra bị đơn mua thêm của ông YL phần đất giáp suối cạn nên tổng diện tích bị đơn vừa khai hoang và mua thêm là khoảng 60m chiều ngang và chiều dài từ mặt đường đến suối. Bị đơn thừa nhận năm 1995 có nhờ ông Đặng Văn D làm giúp thủ tục đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08-9-1995, bị đơn được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2007 ông D mới đưa cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18, diện tích 9.390m^2, phần đất còn lại bị đơn cho rằng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất: Bị đơn sử dụng đất liên tục, công khai từ thời điểm năm 1993 cho đến nay. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm thể hiện trên toàn bộ phần đất nguyên đơn khởi kiện, bị đơn đã trồng rất nhiều cây ăn trái, có những cây được trồng từ thời điểm năm 1994 đến nay vẫn còn.

[2.3]. Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 08-9-1995, hộ ông Đặng Văn D được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13a, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.450m². Cùng ngày hộ ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 cũng được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18, diện tích 9.390 m² (liền kề với thửa đất số 13a của ông D). Trên cơ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà A với bà Ngô Thị Bích N, ngày 12-8-2008 UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.290m^2.

[2.4]. Các vấn đề thiếu sót và chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm:

Theo lời khai của ông Đặng Văn D, ông D khai hoang được lô đất có tổng chiều ngang mặt đường liên thôn là khoảng 100m, sau khi khai hoang ông D cho em trai Nguyễn Duy H 01 lô đất chiều ngang mặt đường 30m, cho gia đình bà T1 01 lô đất ở giữa (liền kề với lô đất cho ông H) chiều ngang mặt đường 30m, còn lại khoảng 34m (liền kề lô đất cho bà T1) thì ông D quản lý, sử dụng. Ông D xác định cả 03 lô đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm năm 1995, tuy nhiên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tổng diện tích đất ông T và bà T1 đang sử dụng (gồm phần đất được ông D cho và phần đất ông D đã chuyển nhượng cho bà N)

có chiều ngang mặt đường là 61,94m, không hiện diện việc sử dụng đất cũng như việc cấp giấy nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy H. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lời khai của ông D cũng như đối chất giữa ông D với ông T và bà T1 về nội dung này, đồng thời cần thu thập thông tin, tài liệu chứng cứ tại Cơ quan Quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương, từ đó có căn cứ để xem xét sự thật khách quan đối với lời khai của ông D, ông T và bà T1. Ngoài ra, ông D khai thời điểm giao đất cho bà N là đất trống, tuy nhiên lời khai của ông T3 (anh trai bà N) xác định khi nhận đất trên đất có cây trồng, giếng đào và chuồng heo, cho thấy lời khai của ông D mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Ngày 21-3-2023, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2008 giữa ông Đặng Văn D, bà Nguyễn Thị A với bà Ngô Thị Bích N, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, xét thấy: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng (năm 2008), thửa đất số 125 nói trên được UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Đặng Văn D, Quyết định số: 1890/QĐ-UBND ngày 12-8-2008 của UBND huyện Đ cũng thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đặng Văn D nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã N và thành viên hộ gia đình ông D, bà A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng. Ngoài ra, cần xác minh và đưa hàng thừa kế của ông Nguyễn Trọng D (chồng của bà N, đã chết) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan vì diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của bà N và ông D trong thời kỳ hôn nhân.

Đối với lời khai của người làm chứng ông Võ Văn T2: Ông T2 cho rằng năm 1995 ông có đất giáp ranh với ông D, thời điểm năm 2008 ông D chuyển nhượng đất cho bà N thì ông có chứng kiến, khi đó cán bộ địa chính có lấy bờ tường của nhà ông T2 làm mốc giới để đo phần đất ông D chuyển nhượng cho bà N, tuy nhiên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà N thời điểm năm 2008 do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thể hiện tại biên bản kiểm tra thực địa thì ông T2 không có đất giáp ranh với đất ông D mà tại vị trí đất ông T2 khai của ông T2 Thì trong biên bản là của Ủy ban xã và ông N, ông N có ký giáp ranh trong biên bản này. Nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ mà căn cứ vào lời khai của ông t2 để xác định quyền sử dụng đất của ông D là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Theo phân tích ở trên, nguyên đơn kể từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay chưa nhận đất và chưa sử dụng đất, toàn bộ tài sản trên đất do bị đơn tạo lập, bị đơn canh tác sử dụng đất liên tục từ năm 1994 cho đến nay. Theo Chứng thư Thẩm định giá số: 0425/23/CT-VNJP ngày 25-4-2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá VN thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 2.491.921.200 đồng nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất là 78.852.200 đồng, không tính đến công

sức trong việc quản lý, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của bị đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn D, bà Nguyễn Thị A với bà Ngô Thị Bích N, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Bích N thể hiện diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giáp ranh với diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tô Đình T (bà N nhận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 13a đứng tên hộ ông Đặng Văn D) nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc ông T và bà T1 phải trả cho bà N diện tích đất có cạnh phía Tây và phía Nam giáp đất ông T và bà T1 là không phù hợp, khó thi hành án.

[2.5]. Các ý kiến, yêu cầu của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký của bà Nguyễn Thị A tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16 tháng 04 năm 2008 giữa ông Đặng Văn D, bà Nguyễn Thị A với bà Ngô Thị Bích N; trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông Tô Đình T tại đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T lập ngày 12-6-1995 vì đây không phải là chữ viết, chữ ký của bà A và ông T; Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị A có lời khai thừa nhận bà và ông D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, đối với bị đơn ông T và bà T1 thừa nhận có nhờ ông D giúp đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T, bà T1 cũng không có ý kiến gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình đã được cấp nên việc giám định chữ ký và chữ viết của bà A, ông T là không cần thiết và không làm thay đổi bản chất của sự việc.

Về việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị đưa thành viên hộ gia đình của ông T và bà T1 vào tham gia tố tụng đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T và bà T1 xét thấy: Bà N khởi kiện ông T và bà T1 là người có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà N, diện tích đất bà N yêu cầu ông T và bà T1 phải trả không giáp ranh với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, do đó không đưa thành viên hộ gia đình của ông T và bà T1 vào tham gia tố tụng là phù hợp. Về việc đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng đối với tranh chấp về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho bà N, xét thấy: Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định, Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định này thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực nên khi giải quyết tranh

chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển nhượng.* Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

Đối với lời khai của ông Ngô Nhật T3: Tại cấp phúc thẩm, ông T3 xác định ông chỉ được bà N nhờ tìm và mua đất, tiền mua đất là của bà N, ông T3 không tranh chấp với bà N và không có việc ông T3 nhờ bà N đứng tên thay trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót lời khai của ông T3, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm đã làm rõ nên không cần thiết đưa ông ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

[2.6]. Xét thấy việc thu thập tài liệu, chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ và Tòa sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 28-6-2024, tại phiên tòa Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa, đến ngày 25-7-2024 mở lại phiên tòa nhưng bản án sơ thẩm chỉ ghi ngày 25-7-2024 là có thiếu sót; quá trình giải quyết vụ án ông Tô Đình T đã 02 lần nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, tổng cộng là 900.000 đồng (bút lục số 85 và 120) nhưng bản án sơ thẩm chỉ xử lý số tiền 300.000 đồng (bút lục 120), còn 600.000 đồng (bút lục 85) chưa xử lý; tại bút lục số 199 thể hiện số tiền chi phí khai thác hồ sơ là 300.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm chưa đề cập. Nội dung này nêu để Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục, rút kinh nghiệm.

Một số vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm như nhầm lẫn về tứ cận thửa đất, thời điểm tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị A, việc trùng lặp số bút lục: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên không xem xét.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy 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 ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 25-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Đình T và bà Đặng Thị Tuyết T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Đặng Thị Tuyết T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002915 ngày 19-8-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đăk RLâp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TDS, THCTP.

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

(*đã ký*)

Nguyễn Hồng Chương