

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 228/2023/DS-PT
Ngày: 29 - 12 - 2023
V/v “Tranh chấp HĐCNQSDĐ; hủy
GCNQSDĐ; bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham dự phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng và ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2023/TLPT-DS ngày 30/10/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Điều T, sinh năm: 1984; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Dương Vĩnh T - Luật sư Văn phòng luật sư Dương Ch – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Nguyễn Huệ, tổ 3, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Đặng Thái H, sinh năm 1978; là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt)

Ông Vũ Trọng B, sinh năm 1986 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Ông Mai Xuân D, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn Kh, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Điều M, sinh năm 1979 và bà Thị H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Bà Thị P, sinh năm 1958; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt).

2. Ông Điều Ph, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt).

3. Ông Điều Tr, sinh năm 1980; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Điều T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Mai Xuân D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2021; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Điều T trình bày:

Ngày 18/9/2020, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 345846 đối với diện tích đất 18.999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông T có nhờ bà Th thế chấp sổ đỏ để vay tiền ngân hàng thì bà Th nói ông T đưa sổ cho bà Th để làm thủ tục thế chấp vay tiền cho ông Tâm. Do tin tưởng bà Th nên ngày 02/11/2020 ông T đi cùng bà Th đến Văn phòng công chứng Ngọc Huy để ký một số giấy tờ, lúc đó ông T không biết tính chất, nội dung của hợp đồng đến sau này ông T mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã ký chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th, ông B diện tích đất 18.999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, từ khi lập hợp đồng đến nay bà Th, ông B không giao cho ông T số tiền nào cả, cũng không tiến hành thủ tục vay ngân hàng để đưa tiền cho ông Tâm, lúc ông T phát hiện thì bà Th nói là phải đưa 750.000.000 đồng thì sẽ sang tên lại cho ông T nhưng ông T không có tiền nên không sang sổ lại. Sau đó, ông T có làm đơn tố cáo bà Th, tại Công an bà Th nói là mua đất của ông T với giá 1.300.000.000 đồng, nhưng thực chất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi số tiền 500.000.000 đồng. Hiện nay, ông T vẫn là người quản lý, sử dụng đối với diện tích

đất trên. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà Th, ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Th, ông B không trả. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết: Đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5384 được lập tại Văn phòng công chứng Ngọc Huy giữa ông T với ông Bằng, bà Th ngày 02/11/2020 đối với diện tích đất 18.999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T có đơn yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Bà Nguyễn Thị Th, Ông Vũ Trọng B bồi thường giá trị 149 cây điều bị bà Th, ông B đã cưa hạ với tổng số tiền bồi thường là 69.434.000 đồng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Vĩnh T trình bày:* Đề nghị Hội đồng xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều T và Bà Nguyễn Thị Th, Ông Vũ Trọng B được lập ngày 02/11/2020 đối với diện tích đất 18.999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước là vô hiệu. Do ông T đang quản lý sử dụng đất và không nhận tiền từ bà Th, ông B nên không đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Thái H trình bày:* Ông Hoàng thống nhất như ý kiến trình bày của ông Tuyên, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều T và bà Th, ông B là vô hiệu.

- *Bị đơn Bà Nguyễn Thị Th, Ông Vũ Trọng B trình bày:*

Ngày 02/11/2020, bà Th, ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 18.999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Điều T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 345846, sổ vào sổ cấp GCN CS004745/TS do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/9/2020 đứng tên ông Điều T. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ngọc Huy, tỉnh Bình Phước số công chứng 5384. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.300.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà Th, ông B đã giao cho ông Điều T số tiền mặt 1.300.000.000 đồng. Việc ông Điều T trình bày ông T chuyển nhượng đất cho bà Th, ông B là cản trừ nợ là không đúng, không có việc cản trừ số tiền nợ nào cả. Sau khi chuyển nhượng bà Th, ông B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 004847/CN-ĐBDT ngày 20/11/2020 đứng tên Bà Nguyễn Thị Th và Ông Vũ Trọng B. Ông Điều T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường giá trị 149 cây điều là 69.434.000 đồng thì bà Th, ông B không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa bà Th, ông B với ông Điều T là hoàn toàn tự nguyện, ông Điều T đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Th, ông B mà không bị ép buộc, hay lừa dối. Khi chuyển nhượng đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc Huy, bà Th, ông B đã thực hiện việc giao tiền cho ông Điều T, thực hiện việc giao đất, chỉ ranh giới. Sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng, bà Th, ông B đã tiến hành các thủ tục đăng ký đất đai theo đúng quy định của pháp luật, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th, ông B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ông Mai Xuân D trình bày:

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, ông Dũng nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 9.600m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Điều M, bà Thị H với giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng vườn điều viết tay, ông Điều M, bà Thị H có ký vào người bán, ông Dũng đã giao đủ cho ông Điều M, bà Thị H số tiền 1.100.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng hai bên có tiến hành đo đạc và ông Điều M, bà Thị H đã bàn giao đất cho ông Dũng. Đến năm 2022, khi ông Dũng vào thu hoạch điều thì bà Th, ông B cho người vào đui, cưa cây ông Dũng mới biết diện tích đất trên đã được cấp sổ cho ông Điều T và ông Điều T đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Th, ông Bằng. Nay ông Điều T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa ông Điều T với bà Th, ông B thì ông Dũng đồng ý. Ông Dũng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa ông Dũng với ông Điều M, bà Thị H. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Dũng có đơn yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu Bà Nguyễn Thị Th, Ông Vũ Trọng B bồi thường giá trị 166 cây điều bị bà Th, ông B cưa hạ với tổng số tiền là 77.356.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều M, bà Thị H trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2021 (ông Điều M, bà Thị H không nhớ rõ ngày) ông Điều M, bà Thị H chuyển nhượng cho Ông Mai Xuân D diện tích đất khoảng 9.600m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng vườn điều do ông Dũng là người viết, ông Điều M, bà Thị H ký vào người bán. Ông Dũng đã giao đủ cho vợ chồng ông Điều M, bà Thị H số tiền 1.100.000.000 đồng. Diện tích đất trên là do cha mẹ ông Điều M là ông Điều Nghé và bà Thị P cho ông Điều M, bà Thị H năm 2010, khi cho không lập giấy tờ gì chỉ nói miệng với nhau trong gia đình. Cha mẹ có diện tích đất khoảng 18.999,9m², cha mẹ nói chia đôi diện tích đất cho ông Điều M, bà Thị H một nửa và em trai Điều T một nửa. Diện tích được cho khoảng 9.522,8m², ông Điều M, bà Thị H quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến năm 2013 thì nhờ đo đạc, ranh giới đất giữa ông Điều M, bà Thị H với Điều T đã rào kẽm gai. Năm 2022, khi ông Điều M, bà Thị H đang thu hoạch điều thì có mấy người yêu cầu ông Điều M, bà Thị H đi ra vì diện tích đất này ông Điều T đã bán cho bà Th rồi thì ông Điều M, bà Thị H mới biết toàn bộ diện tích đất 18.999,9m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều T. Ông Điều M, bà Thị H nói chuyện với ông Điều T là đất cha mẹ chia cho hai anh em, sao Điều T tự làm sổ và bán cho bà Th, Điều T nói là bị người ta lừa. Nay ông Điều T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa ông Điều T với bà Th, ông B thì ông Điều M,

bà Thị H đồng ý. Và đồng ý với yêu cầu của ông Dũng, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa ông Điều M , bà Thị H với ông Dũng.

- Người làm chứng bà Thị P trình bày:

Vợ chồng bà Thị P , ông Điều Nghé (đã chết năm 2021) có diện tích đất khoảng 1,8ha tọa lạc tại thôn Đăk Sơn 1, xã Phú Nghĩa, nguồn gốc diện tích đất này là do vợ chồng bà Thị P khai phá, đã được cấp sổ đỏ nhưng cấp năm nào bà Thị P không nhớ. Khoảng năm 2010 thì vợ chồng bà Thị P có thỏa thuận bằng miệng là cho hai con Điều T với Điều M mỗi đứa một nửa để thu hoạch còn đất thì vẫn của hai vợ chồng bà Thị P . Khi cho thì chỉ nói miệng trong gia đình với nhau, không lập biên bản gì, không có người làm chứng. Bà Thị P không nhớ là có ký hợp đồng tặng cho diện tích đất 18.999,9m² cho Điều T hay không, chỉ nhớ là Điều T có dẫn người tới nhà để lãn tay vợ chồng bà Thị P . Điều T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 18.999,9m² thì bà Thị P không biết. Việc Điều T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Bà Nguyễn Thị Th và Ông Vũ Trọng B , bà Thị P không biết. Còn đối với việc Điều M , Thị H sang nhượng cho Ông Mai Xuân D diện tích đất khoảng 9.600m² tọa lạc thôn Đăk Sơn 1, xã Phú Nghĩa thì bà Thị P có biết vì lúc Điều M bán cho ông Dũng thì ông Dũng có tới nhà bà Thị P nói là Điều M có bán đất cho ông Dũng, kêu bà Thị P lãn tay vào giấy mua bán, bà Thị P nói là lãn tay thì ông Dũng cho bà Thị P 50.000.000 đồng thì ông Dũng đồng ý, nhưng sau đó ông Dũng không đưa bà Thị P 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận mua bán như thế nào và bán số tiền bao nhiêu thì bà Thị P không biết. Nay Điều T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa Điều T với bà Th , ông B và ông Dũng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa ông Dũng với Điều M , Thị H thì bà không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì đối với diện tích 18.999,9m².

- Người làm chứng ông Điều Ph trình bày:

Vào năm 2020, khi còn là Thôn trưởng thôn Đăk Sơn 1, xã Phú Nghĩa, ông Điều Ph có cùng với ông Điều T , ông Hoàng Văn Tình tham gia việc kiểm tra, xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Điều T ở Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi hoàn tất việc kiểm tra, xác minh thì ông Điều Ph có ký vào biên bản về việc kiểm tra, xác minh đề ngày 27/10/2020.

- Người làm chứng ông Điều Tr trình bày:

Vào ngày 21/8/2020, ông Điều Tr có chứng kiến và ký tên người làm chứng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Điều Nghé, bà Thị P và ông Điều T tại Văn phòng công chứng Ngọc Huy. Nội dung hợp đồng là ông Điều Nghé, bà Thị P tặng cho ông Điều T toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Điều Nghé, bà Thị P đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 54, diện tích đất 18.999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 865484, số vào sổ cấp GCN CH00276/ĐS do UBND huyện B , tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/6/2014. Tại văn

phòng công chứng, ông Điều Tr chứng kiến có ông Điều T , ông Điều Nghé, không có bà Thị P .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 02/11/2020 giữa ông và bà Th , ông B là vô hiệu, và yêu cầu bồi thường giá trị 149 cây điều là 69.434.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Mai Xuân D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Dũng với ông Điều M , bà Thị H và yêu cầu Bà Nguyễn Thị Th , Ông Vũ Trọng B bồi thường giá trị 166 cây là 77.356.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 31/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Mai Xuân D nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng công nhận hiệu lực pháp lý của giao dịch sang nhượng vườn điều ngày 25/6/2021 giữa ông Dũng với ông Điều M , bà Thị H và buộc Bà Nguyễn Thị Th , Ông Vũ Trọng B bồi thường cho ông Dũng giá trị toàn bộ cây điều mà ông Bằng, bà Th đã chặt.

Ngày 01/8/2023, bị đơn ông Điều T nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Điều T tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều T và bà Th , ông B được Văn phòng công chứng Ngọc Huy công chứng ngày 02/11/2020 vô hiệu. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 004847/CN-ĐBDT ngày 20/11/2020 đứng tên Bà Nguyễn Thị Th và Ông Vũ Trọng B và buộc ông Bằng, bà Th bồi thường cho ông T giá trị cây điều đã bị ông Bằng, bà Th chặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông T và kháng cáo của ông Dũng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của ông Điều T và đơn kháng cáo của Ông Mai Xuân D làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Điều T và kháng cáo của Ông Mai Xuân D nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng sau:

[2. 1].Xác định không đúng và thiếu người tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định bà Thị P là người làm chứng là xác định chưa đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Cấp sơ thẩm xác định bà Thị P là người làm chứng là chưa đúng với quy định tại Điều 68 BLTTDS làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà Thị P , bởi lẽ:

Bà Thị P là mẹ của nguyên đơn ông Điều T là người trực tiếp đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là người cùng ông Điều Nghé (là chồng bà Por đã chết) ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho ông Điều T .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là anh Điều M trình bày vào 2010 cha mẹ ông là bà Thị P và ông Điều Nghé có tặng cho Điều Tâm và Điều M mỗi người một nửa diện tích đất trên tổng diện tích khoảng 18.000m². Anh Điều M đã quản lý sử dụng phần đất này đến ngày 25/6/2021 mới chuyển nhượng cho Ông Mai Xuân D . Hơn nữa bà Thị P có trình bày về nội dung tặng cho cơ bản như trình bày của Điều M . Bà Por cũng có đơn kháng cáo nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận với lý do bà Por là người làm chứng. Trong nội dung kháng cáo bà Por cũng có nêu rõ yêu cầu của mình, trong đó có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Điều Nghé bà Thị P và ông Điều T tại Văn phòng công chứng Ngọc Huy. Vì vậy, cần phải xác định bà Por là người có quyền và nghĩa vụ liên quan mới phù hợp, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Trung Sửu và UBND huyện B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là xác định còn thiếu người tham gia tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án ông Hoàng Trung Sửu, sinh năm 1986, địa chỉ khu phố 1, phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 30/6/2023 gửi Tòa án nhân dân huyện B đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/11/2022 giữa ông Hoàng Trung Sửu với vợ chồng bà Thuỷ, ông B và công nhận diện tích đất 18999,9m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước là của ông Sửu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn với lý do ông Sửu nộp đơn sau khi Tòa án đã hòa giải.

Nhận thấy, ông Sửu là chủ thể đang quản lý quyền sử dụng đất tranh chấp nên cần phải xác định đưa ông Sửu vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập mới mới phù hợp, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự và mới giải quyết triệt để vụ án.

+ Theo trình bày của đại diện của nguyên đơn, hợp đồng tặng cho ngày 21/8/2020 giữa ông Điều Nghé bà Thị P tặng cho ông Điều T theo giấy CNQSD đất (cũ) cấp ngày 26/6/2014 diện tích là 14984m². Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tặng cho ông T đã thay đổi diện tích tăng thêm thành 18.999,9m², diện tích tăng lên là 4015,9 m². Bị đơn bà Thuỷ trình bày bà được uỷ quyền để đi làm hồ sơ, còn diện tích thế nào do cơ quan Nhà nước cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh trong quá trình làm thủ tục tặng cho; nhưng phía nguyên đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Dũng, ông Điều M có phản đối cho rằng phần tăng lên này là do ý chí của bà Th chứ không phải theo ý chí của ông Điều Nghé bà Thị P gộp. Vì vậy, cần thiết phải đưa UBND huyện B vào tham gia tố tụng để làm rõ trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông Điều T và lý do có sự biến động lớn về diện tích so với diện tích trên giấy CNQSD đất (cũ) cấp ngày 26/6/2014.

[2.2].Thiếu sót trong việc điều tra, thu thập, đánh giá chứng cứ.

+ Ông Nguyễn Văn Phương - Ban tư pháp xã Phú Nghĩa trình bày (*bút lục số 314*) ông không trực tiếp ký xác nhận vào hợp đồng uỷ quyền, chữ ký trong hợp đồng uỷ quyền ngày 28/8/2023 giữa ông T và bà Th không phải do ông Phương ký nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này, cụ thể chưa cho các bên đối chất cũng như giám định chữ ký để làm rõ vì liên quan đến hiệu lực của hợp đồng uỷ quyền là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ông Điều M trình bày, năm 2010 ông được cha mẹ cho đất sau đó đến năm 2018 thì ông Mít cho ông Nguyễn Văn Đan, sinh năm 1990 ở thôn Tân Lập, xã Phú Nghĩa, huyện B thuê 7 năm (2018 - 2025) với số tiền thuê là 19 triệu/năm. Cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ nội dung liên quan này là thu thập chứng cứ không đầy đủ.

+ Theo trình bày của bà Por thì phần diện tích tăng thêm 4.015,9m sau khi thực hiện hợp đồng tặng cho ngày 21/8/2020 là phần đất chưa được cấp trong giấy CNQSD đất cũ. Tại phiên tòa phúc thẩm Ông Mai Xuân D trình bày khi nhận chuyển nhượng của ông Điều M đất chưa có sổ đỏ; tuy nhiên đất đã có “phôi”, tức đã có mảnh trích đo, cụ thể thuộc thửa 33, tờ bản đồ 55, diện tích là 9.522,8m². Vì vậy, để có căn cứ giải quyết đúng đắn vụ án, cần phải thu thập đầy đủ tài liệu liên quan đến sự kiện trên.

Cụ thể có hay không hồ sơ tài liệu kê khai, đăng ký QSD đất của ông Điều M , ông Điều T (*Sổ mục kê, Thông báo kê khai QSD đất...?*)

Qua nội dung trình bày của bà Thị P , ông Điều M , ông Hoàng Trung Sửu đã thể hiện rõ quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm từ chối tư cách tham gia tố tụng và không hướng dẫn cho họ thực hiện quyền yêu cầu độc lập của mình theo quy định thủ tục tố tụng; nên chỉ xem xét đến quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều T với ông Bằng, bà Th là giải quyết chưa toàn diện, triệt để vụ án

Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; cụ thể là thiếu sót về điều tra, thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Điều T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Mai Xuân D hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Bình Phước để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Điều T và Ông Mai Xuân D không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Điều T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ông Mai Xuân D hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Bình Phước và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Điều T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Mai Xuân D không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Điều T số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006585 ngày 22/8/2023, hoàn trả cho Ông Mai Xuân D số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006586 ngày 22/8/2023.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện B;
- VKSND huyện B;
- Chi Cục THADS huyện B;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Bùi Thanh Thảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thanh Thảo

