

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 150/2018/DS-PT

Ngày: 05/9/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Sự

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Thanh Sỹ  
Bà Vũ Thị Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Ngọc Đức

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Vũ Thị Mỹ Liên -  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 173/2018/QĐ-PT ngày 08/8/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T (chết ngày 08/4/2017)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

1.1. Bà Trần Thị Ánh T1

1.2. Ông Đỗ Ngọc L

1.3. Bà Đỗ Thị Kim Ch

1.4. Bà Đỗ Trần Thị Kim H

1.5. Ông Đỗ Minh H

Cùng địa chỉ: phường B, Thị xã T, Tỉnh Bình Dương

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ánh T1, ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Kim Ch, bà Đỗ Trần Thị Kim H, ông Đỗ Minh H:* Ông Nguyễn Văn Th (Theo

văn bản ủy quyền ngày 15/5/2017)

Địa chỉ: phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Trần Gia M-  
Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn Ng (chết ngày 19/4/2015) và bà Bùi Thị V (Bùi Thị D- chết ngày 23/6/2012)

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ng, bà V:

2.1. Bà Bùi Thị Thúy H

Địa chỉ: phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

2.2. Bà Bùi Thị L

2.3. Ông Bùi Quang L1

Cùng địa chỉ: xã T, Thành phố B, Tỉnh Đồng Nai

2.4. Bà Bùi Thị Thu H1

Địa chỉ: Cộng hòa Slovakia

2.5. Bà Bùi Thị Nh

2.6. Ông Bùi Tuấn H

Cùng địa chỉ: xã T, Thành phố B, Tỉnh Đồng Nai

2.7. Bà Bùi Thị Thu D

Địa chỉ: phường B, Thành phố B, Tỉnh Đồng Nai

2.8. Bà Bùi Thị L2, sinh năm 1958

Địa chỉ: 223/29/28 Phan Đình Phùng, phường Quang Vinh, Thành phố B, Tỉnh Đồng Nai

*Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị Thúy H, bà Bùi Thị L, bà Bùi Quang L1, bà Bùi Thị Thu H1, bà Bùi Thị Nh, ông Bùi Tuấn H, bà Bùi Thị L2: Bà Bùi Thị Thu D (Theo các văn bản ủy quyền ngày 16/11/2015 và ngày 07/6/2016)*

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Đỗ Văn V – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Bùi Văn Ch (chết ngày 31/3/2017).

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

3.1.1 Bà Lê Thị N

3.1.2 Bà Bùi Thị X

Cùng địa chỉ: xã T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà N, bà X: Ông Trần Gia M-  
Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

### 3.2 Ủy ban nhân dân thành phố B

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố B: Ông Hồ Bá M (Theo văn  
bản ủy quyền số 256/UQ-UBND ngày 08/01/2018)

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Ánh T1, ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Kim  
Ch, bà Đỗ Trần Thị Kim H, ông Đỗ Minh H, bà Lê Thị N, bà Bùi Thị X

5. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B kháng nghị

(Ông Th, bà D, ông Bùi Tuấn H, ông M, ông V có mặt tại phiên tòa; các  
đương sự còn lại vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### *Theo bản án sơ thẩm:*

*\* Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại hồ sơ vụ án, phía nguyên đơn trình  
bày như sau:*

Ông T khởi kiện tranh chấp với ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị V về quyền  
sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, xã T với các nội dung sau:

Năm 2002 ông T có nhận chuyển nhượng đất tại xã T của ông Ng, bà V.  
Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng tờ thỏa thuận bán đất ghi nhận sự thỏa  
thuận của các bên. Phần đất chuyển nhượng không có số thửa và không thể hiện  
là bao nhiêu m<sup>2</sup> chỉ ghi là diện tích 1m4, theo trình bày của ông T thì 1m4 tương  
ứng với 14.000 m<sup>2</sup>.

Năm 2003, ông T đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất  
đã nhận chuyển nhượng của ông Ng và bà V trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất do các bên cùng ký kết có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã  
T. Vị trí và diện tích đất thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng được căn cứ theo  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho  
ông Ng và bà V, cụ thể là 10 thửa đất gồm các thửa: 03, 04, 05 thuộc tờ bản đồ số  
25 và các thửa 132, 133, 134, 135, 136, 137 và 146 thuộc tờ bản đồ số 17. Tổng  
diện tích các thửa là 10.021,6m<sup>2</sup>. Năm 2003, ông T được cấp giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã đăng ký.

Năm 2011, khi cán bộ địa chính xã tiến hành việc đo kiểm tra đất, ông T  
được biết thửa số 05 thuộc tờ bản đồ số 25 do ông Ch (là em ruột của ông Ng)  
đang sử dụng. Qua tìm hiểu, ông T được biết thửa đất trên là do ông Ch nhận  
chuyển nhượng của ông Ng từ năm 1996. Từ đó ông T mới phát hiện ông Ng và  
bà V đã có hành vi gian dối giao cho ông T thửa đất số 05 tờ bản đồ số 25 xã T có

diện tích 2.539,7 m<sup>2</sup> (là đất đã chuyển nhượng cho ông Ch), còn thửa số 127 tờ bản đồ số 17 xã T có diện tích 4.589,9m<sup>2</sup> là đất ông Ng đã bán cho ông T thì ông Ng không đăng ký quyền sử dụng đất để bàn giao cho ông T, mà giữ lại và đăng ký trễ hạn. Từ đó mới có sự chênh lệch về diện tích đất của ông T giữa tờ thỏa thuận bán đất viết tay là 1m4 (14.000m<sup>2</sup>) với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên của ông T và bà Tuyết chỉ còn có 10.021,6m<sup>2</sup>. Hiện thửa đất số 127 tờ bản đồ số 17, xã T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Ng và bà V.

Ông T yêu cầu ông Ng, bà V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho ông đối với thửa đất số 127 và ông T sẽ làm thủ tục sang tên thửa 05 lại cho ông Ch.

*\* Bị đơn ông Bùi Văn Ng, bà Bùi Thị V, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:*

Ông Ng là anh ruột của ông Ch. Trước đây ông Ng có chuyển nhượng đất cho ông Võ Hoàng Giao, đất có vị trí giáp với rạch Chảy. Năm 1992, ông Giao chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Ch, sau đó ông Ch có khai phá lấn thêm Rạch Chảy mở rộng diện tích đất.

Năm 1996, ông Ch có nhờ ông Ng làm tờ bán đất cho ông Ch đối với phần đất ông Ch mua của ông Giao và khai phá thêm. Mục đích của tờ bán đất là để tạo điều kiện thuận lợi cho ông Ch trong việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (lý do đất có nguồn gốc là của ông Ng chuyển nhượng cho ông Giao nhưng chưa sang tên cho ông Giao, nên ông Giao không có giấy tờ hợp pháp để chuyển nhượng trực tiếp cho ông Ch, do đó nếu không có xác nhận của ông Ng thì ông Ch không thể làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được). Ông Ch đã cho bà Bùi Thị Xuyên kê khai đăng ký quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên (là các thửa số 06, 07 tờ bản đồ số 25 xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai). Giữa ông Ng và ông Ch thực tế không có việc chuyển nhượng.

Năm 2002, ông Ng có chuyển nhượng đất cho ông T, lúc đó chỉ ước tính về diện tích chứ không đo đạc cụ thể. Năm 2003, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên cơ sở đã xác định toàn bộ diện tích đất trên bao gồm 10 thửa là các thửa: 03, 04, 05 thuộc tờ bản đồ số 25 và các thửa 132, 133, 134, 135, 136, 137 và 146 thuộc tờ bản đồ số 17 xã T, ông Ng đã làm thủ tục sang tên 10 thửa đất trên cho ông T.

Riêng thửa 127 tờ bản đồ số 17 trên đất có nhà ông Ng đang ở là thửa đất ông Ng giữ lại không chuyển nhượng. Ông Ng, bà V đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 127 tờ bản đồ số 17 xã T từ ngày 16 tháng 02 năm 2004, thời gian này ông Ng vẫn cư ngụ tại căn nhà thuộc thửa đất số 127 tờ bản đồ số 17, xã T.

Về sau do ông Ng bị bệnh chuyển về sống cùng các con tại ấp 1, xã T nên căn nhà trên không còn người ở. Thời gian này ông T đang nuôi gà công nghiệp trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Ng giáp với thửa đất số 127. Ông Ng có đồng ý cho ông T mượn một phần đất trên thửa số 127 để ông T làm kho chứa thóc, nay ông T không còn chăn nuôi gà nữa, toàn bộ diện tích đất trên đang để trống.

Bà D không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn với lý do ông Ng, bà V không chuyển nhượng thửa số 127 từ bản đồ số 17, xã T cho ông T.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Ch và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch trình bày:*

Năm 1992 ông Ch (là cha ruột của bà X) nhận chuyển nhượng của ông Võ Hoàng G 01 thửa đất có diện tích là 0,5H (tương đương 5.000m<sup>2</sup>) có nguồn gốc là đất do ông Giao nhận chuyển nhượng của ông Ng. Năm 1996 ông Ch có chuyển nhượng của ông Ng diện tích 2,5 sào (tương đương 2.500m<sup>2</sup>) cả hai thửa đất trên cùng địa chỉ tại tờ bản đồ số 25 xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Việc mua bán đã được ông Ng, bà V lập thành tờ bán đất trong đó ông Ng, bà V và các con đồng ký tên. Tờ bán đất này đã được ông Ng và bà V gộp chung cả diện tích 5.000m<sup>2</sup> mua của ông G và diện tích 2.50m<sup>2</sup> mua của ông Ng thành tổng diện tích là 0,75 sào vuông (7.500 m<sup>2</sup>). Sau khi mua đất hàng năm ông Ch cùng vợ con đã khai phá thêm nâng tổng diện tích từ 7.500m<sup>2</sup> mua của ông Giao và ông Ng thành 9.669m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:

- Phần đất do ông G chuyển nhượng có diện tích ban đầu là 5.000m<sup>2</sup> đã được mở rộng thêm thành 7.130,2m<sup>2</sup>, gồm: Thửa đất số 06 có diện tích 6.016,6 m<sup>2</sup> và thửa đất số 07 có diện tích 1113,3m<sup>2</sup> từ bản đồ số 25 xã T đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 073888 và số BA 073889 cùng ngày 17 tháng 6 năm 2010 đứng tên Bùi Thị X. Đến ngày 02 tháng 02 năm 2012, bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Vũ Minh H và bà Trà Thị Nh.

- Phần đất sang nhượng của ông Ng và bà V diện tích thỏa thuận khi chuyển nhượng là 2.500m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc là 2.539,7m<sup>2</sup> tại thửa số 05, thuộc tờ bản đồ số 25, xã T do ông Ch trực tiếp sử dụng từ năm 1996. Hiện thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà T1.

Năm 2011, từ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Ng, ông Ch mới phát hiện việc vợ chồng ông Ng, bà V đã đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 05 có diện tích 2.539,7m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho ông T, giữ lại thửa đất số 127 từ bản đồ số 1,7 xã T kê khai tên vợ chồng ông Ng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà X yêu cầu ông Ng và ông T có trách nhiệm tách sang tên cho bà thừa số 05 thuộc tờ bản đồ số 25 xã T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:*

Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B cung cấp, thể hiện: Năm 2010, bà Bùi Thị X kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06 có diện tích 6.016,6 m<sup>2</sup> và thửa số 07 có diện tích 1113,6 m<sup>2</sup> cả hai thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 25 xã T, đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31 tháng 3 năm 2010 với nguồn gốc đất sử dụng là của ông Bùi Văn Ng sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1996, ông Ng chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Ch, ông Ch cho con là Bùi Thị X sử dụng. Không tranh chấp, khiếu nại.

*\* Bản án sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 05/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, đã tuyên xử:*

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Văn T về việc yêu cầu ông Bùi Văn Ng, bà Bùi Thị V giao đất và sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 127 tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 19/4/2018 Viện trưởng VKSND thành phố B kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Ngày 18/4/2018, những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh T1, ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Kim Ch, bà Đỗ Trần Thị Kim H, ông Đỗ Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 18/4/2018 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, bà Bùi Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*\* Phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ gồm giấy tay bán đất có cả các con của ông Ng và bà V ký tên năm 2002 và lời khai của những người làm chứng cho thấy ông Ng bà V đã bán hết toàn bộ đất bao gồm cả thửa đất tranh chấp 127 tờ bản đồ 17 xã T cho ông T vào năm 2002 với giá 400.000.000đ. Phía nguyên đơn đã quản lý sử dụng, xây chuồng trại nuôi gà trên thửa 127 từ năm 2002. Ông Ng bà V cũng không ở trên thửa đất này từ năm 2002 đến nay.

Năm 2003 hai bên ký lại hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện việc sang tên. Tuy nhiên lại trong hợp đồng ghi thiếu đất so với thỏa thuận ban đầu. Kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã T cũng cho thấy ông T là người đang sử dụng, canh tác một số thửa đất trong đó có thửa 127 với tổng diện tích gần 14.000m<sup>2</sup>.

Như vậy việc sử dụng đất của ông T phù hợp với tờ bản đồ năm 2002 trong khi ông Ng bà V lập hợp đồng chuyển nhượng sai thửa 05 tờ bản đồ 25 với thửa 127 tờ bản đồ 17. Như vậy việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

**\* *Phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:***

Nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn năm 2002 ghi nhận diện tích chuyển nhượng là 1m4, như vậy hợp đồng không thể hiện chuyển nhượng 14.000m<sup>2</sup> như nguyên đơn đã suy diễn. Đến năm 2003 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu cho thấy ông T đã biết cụ thể từng thửa đất chuyển nhượng, trong đó không có thửa 127, tờ bản đồ số 17 xã T. Ông T đã chấp nhận việc này. Thực tế ông T đăng ký, được cấp giấy chứng nhận với diện tích hơn 10.021,6m<sup>2</sup> mà không có khiếu nại gì như vậy khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên do kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

**\* *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Do bị đơn bà Bùi Thị V và ông Bùi Văn Ng đều chết, Tòa án sơ thẩm đưa các con của ông Ng bà V gồm bà Bùi Thị Thúy H, bà Bùi Thị L, bà Bùi Quang L1, bà Bùi Thị Thu H1, bà Bùi Thị Nh, ông Bùi Tuấn H, bà Bùi Thị Thu D, bà Bùi Thị L2 tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên bà Bùi Thị Thu H1 hiện đang ở tại nước Slovakia. Căn cứ Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, Hội đồng xét xử sơ thẩm còn vẫn chấp nhận để ông Trần Gia M, luật sư đồng thời làm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho cả nguyên đơn ông Đỗ Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong khi quyền lợi của các đương sự này đối lập nhau là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 75 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, một phần kháng cáo của phía bị đơn, người liên quan, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân thành phố B để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

### **[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:**

Ngày 19/4/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B ban hành Quyết định kháng nghị số 978/QĐKNPT-VKS-DS; ngày 18/4/2018 bà Trần Thị Ánh T1, ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Kim Ch, bà Đỗ Trần Thị Kim H, ông Đỗ Minh H, bà Lê Thị N, bà Bùi Thị X nộp đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên kháng cáo, kháng nghị được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm kháng nghị; không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

### **[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:**

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau:

#### **[2.1] Về thủ tục tố tụng:**

##### **[2.1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm thì ngày 23/6/2012 bị đơn bà Bùi Thị V chết (Bút lục 412), ngày 19/4/2015 bị đơn ông Bùi Văn Ng chết (Bút lục 413). Tòa án cấp sơ thẩm đưa các con của ông Ng bà V gồm bà Bùi Thị Thúy H, bà Bùi Thị L, bà Bùi Quang L1, bà Bùi Thị Thu H1, bà Bùi Thị Nh, ông Bùi Tuấn H, bà Bùi Thị Thu D, bà Bùi Thị L2 tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là cần thiết. Căn cứ vào văn bản ủy quyền ngày 07/6/2016 được hợp pháp hóa lãnh sự và hộ chiếu của bà H1 được cấp ngày 28/7/2008 (Bút lục 406 đến 408) thì bà Bùi Thị Thu H1 là người nước ngoài (quốc tịch Slovakia) và đã ở nước ngoài từ trước thời điểm thụ lý vụ án lần đầu vào năm 2011. Như vậy, do có đương sự ở nước ngoài nên theo quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Việc Tòa án nhân dân thành phố B xét xử vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

##### **[2.1.2] Về người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự:**



Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Ng bà V chuyển quyền sử dụng thửa đất số 127 tờ bản đồ số 17 xã T, thành phố B cho nguyên đơn vì cho rằng khi thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 04/4/2002, ông Ng bà V đã không chuyển nhượng thửa đất 127 nói trên mà giao thửa đất số 05 tờ bản đồ 25 xã T đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Ch trước đó. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Ch và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Ch cũng khai nại ông Ch và gia đình đã nhận chuyển nhượng từ ông Ng bà V thửa đất số 05 tờ bản đồ 25. Đồng thời cho rằng do lỗi của ông Ng bà V mà thửa đất này hiện lại đang được công nhận quyền sử dụng cho gia đình ông T. Từ đó, phía ông Ch yêu cầu ông T, ông Ng có trách nhiệm chuyển giao lại thửa đất trên cho gia đình ông Ch. Nội dung này được thể hiện trong toàn bộ quá trình thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm, đơn kháng cáo của bà Lê Thị N, bà Bùi Thị X.

Như vậy quyền và lợi ích của phía nguyên đơn ông Đỗ Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Ch về cơ bản là đối lập nhau nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp thuận cho ông Trần Gia M đồng thời làm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho cả hai bên đương sự này là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 75 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### [2.2] Về thu thập chứng cứ:

Phía nguyên đơn cho rằng đã quản lý thửa đất 127 tờ bản đồ số 17, xã T ngay sau khi các bên lập tờ thỏa thuận ngày 04/4/2002 và đã xây nhà, trại nuôi gà công nghiệp trên đất. Trong khi bị đơn cho rằng đến tháng 02/2004, ông Ng vẫn tiếp tục ở trên nhà tại thửa đất 127 nêu trên. Sau thời điểm trên, do bị bệnh nên ông Ng không tiếp tục ở, việc ông T được sử dụng thửa đất trên là do ông Ng cho mượn làm kho chứa thóc. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn trong lời khai trên của các bên đương sự dẫn đến chưa đủ cơ sở để xác định quá trình quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp từ thời điểm các bên tiến hành giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2002 đến nay là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch là bà Bùi Thị X xác định hiện bà đang quản lý sử dụng thửa đất số 05 tờ bản đồ 25, xã T và cho rằng cha bà ông Ch đã quản lý sử dụng thửa đất này liên tục từ năm 1996 đến nay. Trong khi thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Ánh T1 từ năm 2003. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc quản lý sử dụng thửa 05 nói trên của ông Bùi Văn Ch là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Bên cạnh đó, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2014 (Bút lục 211) thì trên thửa 05 tồn tại 01 chòi lá, một số cây chuối nhưng chứng thư thẩm định giá số 1254/TĐG-CT ngày 10/11/2014 (Bút lục 236) không có nội dung định giá các tài sản nêu trên.

Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc ông Ng bà V thực hiện đăng ký, kê khai quyền sử dụng tại UBND xã T vào năm 1999 để làm cơ sở đánh giá toàn diện tranh chấp trong vụ án.

Từ các phân tích trên, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ không thể khắc phục do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, một phần kháng cáo của phía nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

**[4] Về quan điểm tranh luận của những người bảo vệ quyền lợi ích của đương sự:**

Những người bảo vệ quyền lợi ích cho các đương sự trong vụ án đều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cần phải hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm này phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đánh giá đối với phần tranh luận liên quan đến đường lối giải quyết vụ án.

**[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:**

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Ánh T1, ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Kim Ch, bà Đỗ Trần Thị Kim H, ông Đỗ Minh H, bà Lê Thị N, bà Bùi Thị X. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 05/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn bà Trần Thị Ánh T1, ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Kim Ch, bà Đỗ Trần Thị Kim H, ông Đỗ Minh H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc

thẩm đã nộp theo biên lai thu số 006977 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Công Sự (đã ký)**

**Các Thẩm phán: Ngô Thanh Sỹ- Vũ Thị Thu ( đã ký)**