

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 72/2024/DS-PT
Ngày 14-3-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 282/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 59/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Trang Ngọc H, sinh năm 1946 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1947 (chết ngày 02/7/2023);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ:

2.1. Bà Nguyễn Trang Thúy D, sinh năm 1971 (vắng mặt);

2.2. Ông Nguyễn Trang Huy D1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

2.3. Bà Nguyễn Trang Hồng D2, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Trang Thúy D, ông Nguyễn Trang Huy D1 và bà Nguyễn Trang Hồng D2: Bà Trang Ngọc H, sinh năm 1946 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2023) (có mặt);

Cùng cư trú: Số H, đường L, Khu V, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Trần Phi L, sinh năm 1937; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Diệu T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ F, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Lâm T1, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1942; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1948; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970; nơi cư trú: Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

9. Ông Trần Phi H3, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

10. Ông Trần Phi D3, sinh năm 1967; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

11. Ông Trần Phi H4, sinh năm 1969; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

12. Ông Trần Phi H5, sinh năm 1971; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

13. Bà Trần Thị Bé S, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

14. Bà Trần Thị Bé B1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số A B, phường B, quận B, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

15. Ông Trần Phi H6, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

16. Bà Trần Thị Diệu T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ F, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

17. Ông Trần Phi T4, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà Trần Phi H3, Trần Phi D3, Trần Phi H4, Trần Phi H5, Trần Thị Bé S, Trần Thị Bé B1, Trần Phi H6, Trần Phi T4: Bà Trần Thị Diệu T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ F, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023) (có mặt).

18. Ông Nguyễn Văn T5 (T6), sinh năm 1976 (vắng mặt);

19. Bà Võ Thị D4, sinh năm 1951 (vắng mặt);

20. Ông Nguyễn Trí T7, sinh năm 1985 (vắng mặt);

21. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

22. Ông Nguyễn Chí T8, sinh năm 1987 (vắng mặt);

23. Bà Huỳnh Thị Mai T9, sinh năm 1988 (vắng mặt);

24. Ông Lê Minh T10, sinh năm 1982 (vắng mặt);

25. Bà Nguyễn Thị Kiều N2, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ E, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang

- *Người kháng cáo: Ông Trần Phi L là bị đơn trong vụ án.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trang Ngọc H và ông Nguyễn Ngọc Đ (sau đây gọi tắt là bà H, ông Đ hoặc gọi tắt là nguyên đơn) trình bày:

Cụ Trần Văn T11 và cụ Nguyễn Thị H7 (sau đây gọi tắt là cụ T11, cụ H7) là cha mẹ bà Trần Thị R (sau đây gọi tắt là bà R) cho bà R đất ở và đất trồng cây lâu năm tại xã H, huyện P, tỉnh An Giang nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất).

Ngày 26/3/2003, vợ chồng bà R và ông Nguyễn Văn T12 (sau đây gọi tắt là ông T12) chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông Đ diện tích 2.450m² đất với giá 04 lượng 09 chỉ vàng 24k, vợ chồng bà H đặt cọc số tiền 2.000.000đ cho bà R nhận, có lập hợp đồng chuyển nhượng, có người chứng kiến là ông Trần Phi L

(sau đây gọi tắt là ông L, là em của bà R) và bà Trần Thị Bích T13 (sau đây gọi tắt là bà T13).

Số vàng chuyển nhượng 04 lượng 09 chỉ vàng 24k quy đổi thành tiền là 35.683.200đ, trừ 2.000.000đ đặt cọc, còn lại 33.683.200đ, bà H đã trả đủ cho bà R do ông L nhận giùm, có lập biên nhận ngày 22/7/2004; ông L và bà R thống nhất việc bà R nhận đủ tiền do bà H trả.

Bà R giao đất cho bà H nhưng bà H thấy hoàn cảnh vợ chồng ông L, bà Hứa Thị V1 (sau đây gọi tắt là bà V1) khó khăn nên bà H cho vợ chồng ông L mượn đất (thỏa thuận bằng lời nói).

Tháng 02/2011, vợ chồng bà H kê khai, đăng ký xin cấp GCN QSD đất nhưng ông L tranh cãi, không đồng ý cho đo đạc đất nên xảy ra tranh chấp.

Quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã H, ông L yêu cầu chuộc đất với số tiền 106.800.000đ nhưng vợ chồng bà H không đồng ý.

Bà H và ông Đ khởi kiện yêu cầu ông L trả diện tích 2.322,8m² đất tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 99 và 100, tờ bản đồ số 11.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 02/7/2023, ông Đ chết.

Nay bà H và hàng thừa kế của ông Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý yêu cầu phản tố của ông L.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông L và người đại diện của ông L trình bày:

Cụ T11 và cụ H7 (là cha mẹ của ông L và bà R) cho ông L các thửa đất tại xã H, huyện P, tỉnh An Giang; ông L được cấp GCN QSD đất số 00549/IC ngày 30/8/1989.

Năm 1976, ông L cho bà R mượn đất canh tác (thỏa thuận bằng lời nói); đến năm 2003, ông Đ và ông L hùn đào ao nuôi cá nên ông L yêu cầu bà R trả đất nhưng bà R không đồng ý. Từ đó, ông Đ động viên ông L ký tên chứng kiến việc bà R lập hợp đồng chuyển nhượng quyền canh tác đất cho ông Đ và bà H để bà R lấy tiền điều trị bệnh cho chồng là ông T12.

Ông Đ có hứa sẽ cho ông L chuộc lại đất và do tin tưởng ông Đ nên ông L có ký tên chứng kiến hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/3/2003; ông L ký tên nhận tiền giùm bà R; ông L đã giao tiền cho bà R nhận đủ nhưng đất vẫn do ông L sử dụng đến nay.

Đất bà H tranh chấp là thuộc thửa số 7324, tờ bản đồ số 02 theo GCN QSD đất số 00549/IC ngày 30/8/1989 do UBND huyện P cấp cho ông L.

Nay ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông L phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003 giữa ông T12, bà R với ông Đ, bà H vô hiệu; ông L sẽ trả cho ông Đ và bà H số tiền bà R đã nhận là 33.683.200đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Thành T2, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn H2 (sau đây gọi tắt là ông T2, ông N, bà C, bà V, ông H2) trình bày:

Các ông, bà là con của ông T12 và bà R; các ông, bà thống nhất như ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Nay các ông, bà không tranh chấp đất với nguyên đơn và bị đơn.

- Bà Võ Thị D4 (sau đây gọi tắt là bà D4) trình bày:

Bà D4 và ông N là vợ chồng; bà D4 và ông N được cấp GCN QSD đất diện tích 109,2m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 11 (liền ranh với đất của bà H nhận chuyển nhượng của bà R).

Theo bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp có diện tích 4,2m² trong phạm vi diện tích 109,2m² đất thuộc thửa số 113 do ông N và bà D4 quản lý, sử dụng nhưng ông N và bà D4 đã tặng cho con là: Vợ chồng ông Nguyễn Trí T7 và bà Nguyễn Thị N1; vợ chồng bà Nguyễn Thị Kiều N2 và ông Lê Minh T10; vợ chồng ông Nguyễn Chí T8 và bà Huỳnh Thị Mai T9 (sau đây gọi tắt là ông T7 và bà N1; bà N2 và ông Minh T10; ông Chí T8 và bà T9). Nay bà D4 và ông N không tranh chấp với bà H.

- Ông T7 và bà N1, bà N2 và ông Minh T10, ông Chí T8 và bà T9 trình bày: Các ông, bà không tranh chấp đất với bà H.

- Ông Nguyễn Văn T5 (Tèo) trình bày: Ông L cho ông T5 thuê đất trồng cỏ từ năm 2014 đến nay. Nay không tranh chấp hợp đồng thuê đất với ông L.

- Ông Trần Phi H3, ông Trần Phi D3, ông Trần Phi H4, ông Trần Phi H5, ông Trần Phi H6, ông Trần Phi T4, bà Trần Thị Bé S, bà Trần Thị Bé B1, bà Trần Thị Diệu T (sau đây gọi tắt là ông H3, ông D3, ông H4, ông H5, ông H6, ông T4, bà S, bà B1, bà T) do bà T đại diện trình bày: Các ông, bà là con của ông L và bà V1; các ông, bà thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 282/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông L.

- Buộc ông L, ông H3, ông D3, ông H4, ông H5, bà S, bà B1, ông H6, bà T và ông T4 phải chặt phá cây trồng trên đất và trả diện tích đất 2.322,8m² cho bà H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ, theo các mốc điểm 2, 3, 4, 5, 25, 12, 26 thuộc thửa đất số 99+100, tờ bản đồ 11, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang, theo sơ đồ ngày 31/8/2015 do Văn phòng Đ2 chi nhánh P đo đạc.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L đối với bà H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 06/10/2023, ông L kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông L.

- Bà T đại diện của ông L trình bày: Ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L.

- Bà T đại diện của ông H3, ông D3, ông H4, ông H5, ông H6, ông T4, bà S, bà B1, ông H6, ông T4 trình bày: Thống nhất yêu cầu kháng cáo của ông L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Vắng mặt.

- Luật sư Lê Lâm T1 trình bày ý kiến tranh luận bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn:

Đất đang tranh chấp đã được cấp GCN QSD đất cho ông L ngày 30/8/1989; ông L cho bà R mượn đất; do hoàn cảnh của bà R khó khăn nên ông L ký tên cho bà R chuyển quyền canh tác đất cho vợ chồng bà H, chứ không chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày; đất do ông L sử dụng từ trước đến nay; nguyên đơn không sử dụng đất.

Trường hợp, cơ quan có thẩm quyền cho biết phần đất bà H đang tranh chấp chưa được cấp GCN QSD đất cho bà R, thì đề nghị Hội đồng xét xử thu thập lời khai của những người thuộc hàng thừa kế của cụ T11 và cụ H7, để xem họ có đồng ý với ý kiến trình bày của bà H không; đồng thời, cấp sơ thẩm thu thập lời khai còn thiếu sót vài người con của bà R và ông T12 (bị đơn có cung cấp văn bản trình bày về hàng thừa kế của cụ T11, cụ H7; hàng thừa kế của ông T12, bà R).

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp cấp sơ thẩm xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc thiếu sót trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm có thiếu về xác định người tham gia tố tụng; về việc thu thập tài liệu, chứng cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 282/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An

Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông L kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án đã triệu tập đương sự hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm:

[3.1] Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo hồ sơ thụ lý số: 88/2023/TLST-DS ngày 03/4/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của bà H, ông Đ. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án có đơn khởi kiện của bà H và ông Đ đề ngày 02/4/2024, đối chiếu về thời gian thì đơn khởi kiện của nguyên đơn là sau thời gian cấp sơ thẩm thụ lý vụ án. Như vậy, cấp sơ thẩm không thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5, điểm a khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự (lẽ ra, cấp sơ thẩm phải yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 189, khoản 1 Điều 193 của Bộ luật Tố tụng dân sự).

Đồng thời, cấp sơ thẩm không thông báo cho nguyên đơn nộp tạm ứng án phí sơ thẩm; hồ sơ vụ án không có đơn của nguyên đơn về đề nghị miễn nộp tạm ứng án phí; cấp sơ thẩm không thông báo về việc nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 của 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.

[3.2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ghi người bị kiện là ông L và bà V1 (chết năm 2022).

Cấp sơ thẩm xác định ông L và bà V1 là bị đơn tại các văn bản tố tụng, gồm: Thông báo thụ lý vụ án số: 88/2023/TB-TLVA ngày 03/4/2023; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số: 130/2023/TB-TA ngày 03/4/2023; Thông báo thụ lý vụ án số: 20/2023/TB-TLVA ngày 28/7/2023; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số: 244/2023/TB-TA ngày 14/6/2023.

Tuy nhiên, theo Trích lục khai tử số 286 ngày 17/02/2023, chứng nhận bà V1 chết 16/02/2023 (tức là bà V1 chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án). Lẽ ra, cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện về việc xác định lại tư cách của người bị kiện (bởi vì, không xác định người đã chết là đương sự trong vụ án).

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định bà V1 là bị đơn tại các văn bản tố tụng, gồm: Thông báo thụ lý vụ án số: 88/2023/TB-TLVA ngày 03/4/2023; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số: 130/2023/TB-TA ngày 03/4/2023; Thông báo thụ lý vụ án số: 20/2023/TB-TLVA ngày 28/7/2023; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số: 244/2023/TB-TA ngày 14/6/2023 là không đúng.

[3.3] Hồ sơ vụ án có đơn khởi kiện bổ sung của bà H đề ngày 28/7/2023 về yêu cầu ông L phải di dời các loại cây trồng trên đất. Cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số: 20/2023/TB-TLVA ngày 28/7/2023 về việc nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông L phải di dời các loại cây trồng trên đất là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên xử buộc ông L và các con của ông L chặt phá cây trồng trên đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông L và các con của ông L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn diện tích 2.322,8m² đất thuộc thửa số 99 và 100, tờ bản đồ số 11.

Theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P lập ngày 31/8/2015 và Văn bản số: 157/CNPT-KT ngày 29/01/2018 của Văn phòng Đ2 - Chi nhánh P, thì diện tích 2.322,8m² đất thuộc thửa số 99, 100 và một phần thửa số 113 là diện tích 4,2m². Mặt khác, hồ sơ vụ án có thu thập GCN QSD đất cấp cho ông N và bà D4 với diện tích 109m² đất thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 11 theo GCN QSD đất số H06771C ngày 23/4/2007. Theo lời khai của ông N và bà D4, thì diện tích 109m² đất thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 11 đã chuyển quyền sử dụng cho ông T1, ông T8, bà N2.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thông tin về người đang quản lý, sử dụng diện tích 4,2m² đất thuộc thửa số 113; không có tài liệu, chứng cứ về diện tích 4,2m² đất thuộc thửa số 113 trong hay ngoài phạm vi diện tích 109m² đất thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 11 theo GCN QSD đất số H06771C ngày 23/4/2007 do ông N và bà D4 đứng tên.

Hơn nữa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết diện tích 2.322,8m² đất thuộc thửa số 99 và 100 (chưa được cấp GCN QSD đất) nhưng bản án sơ thẩm tuyên xử có phần diện tích 4,2m² thuộc thửa số 113 là vượt quá thửa đất số 99 và 100.

Lẽ ra, cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 4,2m² đất thuộc thửa số 113. Trường hợp, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết diện tích 4,2m² đất thuộc thửa số 113, thì đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong bản án.

[3.5] Nguyên đơn khởi kiện và giao nộp tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003; Biên nhận ngày 22/7/2004; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tư nhân.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 11/10/2002, ghi nhận: Doanh nghiệp tư nhân T14 có trụ sở chính tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; chủ Doanh nghiệp tư nhân T14 là bà Trang Ngọc H.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003, ghi nhận: “Bà R, ông T12 chuyển nhượng cho Doanh nghiệp tư nhân T14 (do bà H và ông Đ là chủ doanh nghiệp) diện tích $2.300m^2$ đất tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang. Đơn giá: 2 cây vàng 24k/công $1.000m^2$, các bên giao nhận tiền cọc là 2.000.000đ; khi bên nhận chuyển nhượng được cấp GCN QSD đất sẽ trả đủ số vàng còn lại”; Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003 có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng là chủ Doanh nghiệp tư nhân T14 là bà H, ông Đ và có đóng dấu Doanh nghiệp tư nhân T14.

Theo Biên nhận ngày 22/7/2004, ghi nhận: “Tôi tên Trần Phi L, tôi thay mặt cho chị tôi tên Trần Thị R diện tích đất là $2.450m^2$ và cháu tôi tên Trần Thị T13 diện tích đất $843,5m^2$ và có nhận số tiền của Tư Đ1 là 39.500.000đ về tiền đất của chị và cháu tôi nêu trên cụ thể: chị tôi là 33.683.200đ (trả đủ) cháu tôi là 5.000.000đ (đưa trước). Phần còn lại và tiền ao sẽ thanh toán sau”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003 giữa bên nhận chuyển nhượng là tổ chức (Doanh nghiệp tư nhân T14) với bên chuyển nhượng là cá nhân (ông T12, bà R) về chuyển nhượng diện tích $2.300m^2$ đất, giá chuyển nhượng bằng vàng là 2 cây vàng 24k/ $1.000m^2$ đất; đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003 và Biên nhận ngày 22/7/2004 có sự chênh lệch về diện tích đất; Biên nhận ngày 22/7/2004 có liên quan đến bà Trần Thị T13; tức là, nội dung Biên nhận ngày 22/7/2004 và nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003 không thống nhất.

Trong vụ án này, bà H và ông Đ1 là nguyên đơn khởi kiện với tư cách là cá nhân (tức là không khởi kiện với tư cách là chủ doanh nghiệp tư nhân); cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2003 và Biên nhận ngày 22/7/2004. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ về sự chênh lệch diện tích đất ghi tại hợp đồng ngày 26/3/2003 và Biên nhận ngày 22/7/2004; không thu thập tài liệu, chứng cứ về sự liên quan của bà Trần Thị T13 ghi nhận tại Biên nhận ngày 22/7/2004; không thu thập tài liệu, chứng cứ về sự liên quan của Doanh nghiệp tư nhân T14 trong giao dịch chuyển nhượng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không thu thập tài liệu, chứng cứ về tình trạng hoạt động hiện nay của Doanh nghiệp tư nhân T14.

[3.6] Tại thời điểm (ngày 26/3/2003) xác lập giao dịch chuyển nhượng đất là thời điểm Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực.

Tại khoản 5 Điều 13 Luật Đất đai quy định: “Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm:.....cấp GCN QSD đất”. Tại Điều 30 và Điều 75 của Luật đất đai năm 1993 quy định: “Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp. Thủ tục

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện..... Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép”.

Tại khoản 1 Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “Điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tại khoản 3 Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”. Tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “...Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Như vậy, điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì đất phải được cấp GCN QSD đất hoặc đất có giấy tờ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, bà R và ông T12 xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng đất chưa được cấp GCN QSD đất; không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho bà R, ông T12; không có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bà R, ông T12 chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ về việc bà R và ông T12 thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai và nộp thuế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Như vậy, bà R và ông T12 chưa xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; thực tế, nguyên đơn không sử dụng đất; hiện nay, thửa đất tranh chấp chưa được cấp GCN QSD đất.

Nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất của cụ H7 và cụ T11 cho bà R nhưng không có văn bản về việc cụ T11 và cụ H7 tặng cho đất. Theo lời khai của đương sự, cụ H7 và cụ T11 (đã chết) có 04 người con, gồm: Ông L, bà R (đã chết), bà Trần Thị R1 (đã chết) và bà Trần Thị M (đã chết). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ về những người thuộc hàng thừa kế của cụ H7, cụ T11 và lời khai của những người thuộc hàng thừa kế của cụ H7, cụ T11 đối với thửa đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn.

[4] Như vậy, cấp sơ thẩm có những thiếu sót trong việc thực hiện thủ tục tố tụng và thu thập tài liệu, chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L; hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[5] Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần xác định rõ chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định quyền khởi kiện vụ án theo quy

định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định tư cách tố tụng của đương sự theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định rõ yêu cầu của đương sự đối với diện tích 4,2m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11; trường hợp, miễn, giảm tạm ứng án phí, án phí cho đương sự phải yêu cầu đương sự thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuy ông L (là con của cụ H7 và cụ T11) ký tên chứng kiến cho bà R và ông T12 chuyển nhượng đất nhưng giấy tờ chuyển nhượng (do nguyên đơn giao nộp) không nêu rõ vị trí đất, không nêu rõ thửa đất, không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng; hơn nữa, đất chuyển nhượng có nguồn gốc là của cụ H7 và cụ T11 nhưng chưa được cấp GCN QSD đất; hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ về việc bà R và ông T12 kê khai, đăng ký đất đai. Để có cơ sở xem xét tính hợp pháp hay không hợp pháp đối với việc bà R và ông T12 chuyển nhượng đất, thì cần thiết phải đưa những người thuộc hàng thừa kế của cụ H7 và cụ T11 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để họ có ý kiến đối với thửa đất tranh chấp.

Đối với cây trồng trên đất, nếu có cây ăn trái hoặc cây trồng lâu năm, cấp sơ thẩm không nên tuyên xử buộc đương sự chặt phá cây. Để tránh thiệt hại về tài sản, tùy vào trường hợp, có thể yêu cầu di dời hoặc giao cho một bên sở hữu, sử dụng và buộc hoàn trả giá trị cây.

[6] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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, ông L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phi L.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 282/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.
3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Phi L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Phi L được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0006467 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND H. Phú Tân;
- Chi cục THADS H. Phú Tân;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi