

Bản án số: **59/2023/DS-PT**

Ngày: 07/4/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp
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 Trần Phương Đông.

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Xuân Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16/3/2023, ngày 05 và 07/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 109/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-PT ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 6, KP. H, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 6, KP. H, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Ông Ngô Duy H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 495A1, tổ 6, KP. H, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

-Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 6, KP. H, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1982

Địa chỉ: 495A1, tổ 6, KP. H, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Văn phòng công chứng Long B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: KP. T, phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Trần Quang Đ - đại diện cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Bà Á và ông Trần Quang Đ là chủ sử dụng thửa đất số 266, tờ bản đồ số 74 phường P theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 008728, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/12/2016.

Ngày 18/9/2014, tại văn phòng công chứng L, bà Á và chồng là ông Trần Quang Đ lập Giấy ủy quyền với nội dung ủy quyền cho anh Ngô Duy H được thay mặt vợ chồng bà liên hệ cơ quan chức năng ký thủ tục đo vẽ, biên vẽ, trích lục thửa đất, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đối với diện tích 190m² thửa đất số 266, tờ bản đồ số 7 phường P. Hai vợ chồng bà hứa miệng với anh H là sau khi anh H thực hiện xong hai bên sẽ thỏa thuận việc chuyển nhượng cho anh H.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện các nội dung ủy quyền, ngày 15/01/2016, cá nhân ông Đ đã tự ý chuyển nhượng 190m² thửa đất số 266, tờ bản đồ số 74 phường P cho anh H với giá 400.000.000đ mà không hề bàn bạc gì với bà. Ông Đ cũng đã tự nhận 200.000.000đ, đồng thời đồng ý cho anh H xây nhà tạm bằng tôn trên đất mà không được sự đồng ý của bà.

Toàn bộ diện tích đất tại thửa đất đất số 266, tờ bản đồ số 74 phường P theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BM 544551 là tài sản chung của vợ chồng, ông Đ tự ý chuyển nhượng 190m² cho anh H mà không bàn bạc và được sự đồng ý của bà là xâm phạm quyền tài sản của bà.

Bà không đồng ý chuyển nhượng 190m² cho anh H. Bà đề nghị Tòa án giải quyết, buộc anh H tháo dỡ căn nhà tạm trả lại 190m² cho vợ chồng bà. Bà và ông Đ sẽ trả lại 200.000.000đ đã nhận của anh H. Ông bà tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Á xuống đất kiểm tra thực tế thì phát hiện anh H đã lấn chiếm thêm 171m² đất của gia đình bà, diện tích đất

thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ 74 (trước đây là thửa 266, tờ bản đồ 74) tại phường P, TP. B. Việc anh H lấn chiếm đất của gia đình bà là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Ngày 08/10/2020, bà có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu anh H trả diện tích 171m² đất của gia đình bà thuộc thửa số 303, tờ bản đồ số 74 (trước đây là số 266, tờ bản đồ số 74) phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CG 008728, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/12/2016.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7083/2020 ngày 04/01/2021 và Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2165/2019 ngày 23/01/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B và Chứng thư thẩm định giá số 2618/TĐG-CT ngày 10/9/2020, 969/TĐG-CT ngày 30/3/2021 của Công ty thẩm định giá Đ, ông đồng ý với bản vẽ và giá của chứng thư thẩm định giá và không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Duy H trình bày:

Tháng 7/2014 vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Đ bà Á diện tích đất 190m² với số tiền 400 triệu đồng và đã trả làm 02 đợt.

Đợt 1 vào đầu tháng 7 năm 2014 vợ chồng ông đặt cọc 150 triệu đồng, đã mang sang nhà ông Đức, lúc đó bà Á là người nhận tiền và đếm tiền.

Đợt 2 vào cuối tháng 7 năm 2014 vợ chồng ông cũng đã trả cho vợ chồng ông Đ 250 triệu đồng, cả hai vợ chồng ông Đ đều nhận tiền.

Đồng thời vợ chồng ông Đ, bà Á và ông có làm giấy ủy quyền tại văn phòng công chứng L và cả hai vợ chồng ông Đ đều ký nhận.

Đầu tháng 10/2015 vợ chồng ông xây nhà tôn cấp 4 trên thửa đất này, trước khi làm nhà ông có báo cho vợ chồng ông Đ, ông Đ đã đo cắm mốc cho ông.

Nay bà Á khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại thửa đất đã mua thì ông không đồng ý vì việc mua bán này là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Vợ chồng ông đã xây nhà trên đất, mục đích mua đất là xây nhà để ở chứ không có kinh doanh gì.

Căn nhà trên đất hiện có hai đứa cháu về ngủ nhờ, không ăn uống sinh hoạt nên không đăng ký hộ khẩu hay tạm trú.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Á, đòi lại thửa đất bên cạnh mà gia đình ông đã mua từ năm 2015 thì gia đình ông cũng không đồng ý. Bởi vì sau khi đã thỏa thuận mua bán xong thì gia đình ông đã đặt cọc 50.000.000đ đã

đưa tận tay cho vợ chồng ông Đ sau đó hai tuần gia đình ông đưa tiếp 250.000.000đ nữa và cũng hai vợ chồng ông Đ là người nhận số tiền này.

Đến đầu tháng 12 năm 2016 âm lịch do làm nhà hết tiền nên vợ chồng ông Đ có nói với vợ chồng ông xin ứng trước thêm 50.000.000đ để trả tiền công thợ xây và vợ chồng ông đã đồng ý ngay và tới hôm đó vợ chồng ông mang tiền qua đưa cho vợ chồng ông Đ. cả ba lần nhận với số tiền 350.000.000đ đều có mặt cả hai vợ chồng ông Đ. Theo như thỏa thuận của hai bên gia đình thì số tiền còn lại 15.000.000đ khi nào sang tên, tách thửa xong thì vợ chồng ông sẽ trả hết. Mọi việc xong xuôi hết thì gia đình ông đã rào cả hai thửa đất này lại bằng cột bê tông và lưới B40 rất chắc chắn, đồng thời trồng nhiều cây ăn trái trên thửa đất này.

Bây giờ gia đình ông Đ, bà Á đòi lại thì vợ chồng ông không đồng ý vì khi thỏa thuận mua bán có đầy đủ vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông. Đồng thời trong suốt thời gian dài từ năm 2014 đến nay gia đình ông sống và sinh hoạt ở đây thì gia đình ông Đức cũng sống sát bên cạnh thửa đất nhà ông mà có ai thấy hai bên tranh chấp hay không.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7083/2020 ngày 04/01/2021 và Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2165/2019 ngày 23/01/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B và Chứng thư thẩm định giá số 2618/TĐG-CT ngày 10/9/2020, 969/TĐG-CT ngày 30/3/2021 của Công ty thẩm định giá Đ, ông đồng ý với bản vẽ và giá của chứng thư thẩm định giá và không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Ngoài ra ông bà không có ý kiến gì khác.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Đ trình bày:

Ông thống nhất như lời trình bày của bà Á. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh H trả lại 190m² và 171m² đất thửa đất số 303 (trước đây là thửa 266), tờ bản đồ 74 xã P. Bà Á và ông Đ đồng ý trả lại cho anh H số tiền 200 triệu đồng.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7083/2020 ngày 04/01/2021 và Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2165/2019 ngày 23/01/2019. của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B và Chứng thư thẩm định giá số 2618/TĐG-CT ngày 10/9/2020, 969/TĐG-CT ngày 30/3/2021 của Công ty thẩm định giá Đ, ông đồng ý với bản vẽ và giá của chứng thư thẩm định giá và không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Bà thống nhất ý kiến như lời trình bày của ông Ngô Duy H. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của bà Á, ông Đ đã thanh toán tiền đầy đủ, đã xây nhà trên đất và ở ổn định.

Nay bà Á khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại thửa đất đã mua thì vợ chồng bà không đồng ý.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7083/2020 ngày 04/01/2021 và Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2165/2019 ngày 23/01/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B và Chứng thư thẩm định giá số 2618/TĐG-CT ngày 10/9/2020, 969/TĐG-CT ngày 30/3/2021 của Công ty thẩm định giá Đ, ông đồng ý với bản vẽ và giá của chứng thư thẩm định giá và không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

-Tại văn bản gửi Tòa án ngày 28/2/2022, ông Nguyễn Văn H-Trưởng văn phòng Công chứng L trình bày:

Việc văn phòng công chứng L công chứng ủy quyền số 3150, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2014 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng L không có ý kiến gì về tranh chấp giữa bà Á, ông Đ, ông H và bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa đã quyết định:

-Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 220; khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Áp dụng Điều 122; 137, 688, 689, 697; 698 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Áp dụng Điều 166,167, 169, 203 Luật đất đai năm 2013;

-Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 điều 27 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á:

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ôngTrần Quang Đ và ông Ngô Duy H đối với 190m², thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 74(nay là thửa 303) phường P, TP. B.

Buộc ông Ngô Duy H, bà Phạm Thị N có nghĩa vụ phải trả lại diện tích 190m² thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 74 (nay là thửa 303) phường P cho bà Nguyễn Thị Á và ông Trần Quang Đ.

Ông Trần Quang Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Duy H và bà Phạm Thị N số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Ông Ngô Duy H và bà Phạm Thị N phải tháo dỡ căn nhà tạm và cây cối trên đất, trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Đ, bà Á.

Ông Trần Quang Đ, bà Nguyễn Thị Á có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Duy H, bà Phạm Thị N chi phí di dời là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Á.

Buộc ông Ngô Duy H và bà Phạm Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Á và ông Trần Quang Đ diện tích 171m² thửa đất số 266, tờ bản đồ số 7 phường P, thành phố Biên Hòa.

Đối với chi phí tố tụng:

Ông Ngô Duy H phải chịu: 34.559.555đồng (ba mươi tư triệu năm trăm năm mươi chín nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng).

Về án phí: Ông Ngô Duy H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Á số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (năm triệu đồng) tạm ứng án phí bà Á đã nộp tại biên lai số 009783 ngày 22/6/2017 và 3.750.000đ tạm ứng án phí bà Á đã nộp tại biên lai số 006965 ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự TP. Biên Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa trong thời hạn luật định; Đơn kháng cáo của bị đơn Ngô Duy H làm trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm

[2] Xét nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1421/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.Biên Hòa và Đơn kháng cáo vào ngày 28/6/2022 của bị đơn là ông Ngô Duy H, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1421/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2022, Viện trưởng VKSND TP.Biên Hòa kháng nghị bản án sơ thẩm số 46/2022/DSSt ngày 16/6/2022 với nội dung đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xác định:

1. Về xác định quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Á khởi kiện tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, tranh chấp quyền sử dụng đất” và bà còn có “yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” nhưng cấp sơ thẩm không xác định quan hệ pháp luật “yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” là chưa đầy đủ nên cần xác định quan hệ pháp luật đầy đủ là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”

2. Về thủ tục tố tụng:

- Ngày 06/6/2017, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Á có Đơn khởi kiện yêu cầu: “Buộc ông Ngô Duy H trả lại 190m² thuộc thửa 303 (trước đây là thửa 266) tờ bản đồ số 74 xã P, TP.B cho vợ chồng bà. Bà Á và ông Đ đồng ý trả lại cho ông H số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) ngay sau khi ông H trả lại đất. Đối với căn nhà bằng tôn do ông H xây dựng yêu cầu ông tháo dỡ để trả lại mặt bằng. Mọi chi phí tháo dỡ, di dời nhà ông H phải trả. Tại phiên tòa, ông Đ đại diện theo ủy quyền của bà Á tự nguyện hỗ trợ ông H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền di dời tài sản trên đất”;

- Ngày 11/9/2017, Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa tiến hành mở phiên hòa giải;

- Năm 2020, bà Á có Đơn khởi kiện bổ sung (không ghi ngày tháng) với yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích 171m² thuộc thửa đất 303, tờ bản đồ số 74 (trước đây là thửa 266, tờ bản đồ 74) tại phường P, TP.B;

Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TP.Biên Hòa cho rằng: việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện được thực hiện sau thời điểm hòa giải. Nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng Tòa án vẫn chấp nhận và thụ lý giải quyết đối với yêu cầu này là không đúng theo quy định tại mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 “Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa và sau phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu”. Ngoài ra, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng trước đó Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là vi phạm Điều 208 BLTTDS

Hồ sơ vụ án thể hiện: vào ngày 11/9/2017, Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa tiến hành mở phiên hòa giải (việc hòa giải theo quy định là nguyên tắc được khuyến khích bất cứ giai đoạn nào và thực tế vào giai đoạn này, Tòa án chưa có Quyết định mở phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên vào năm 2020, bà Á có Đơn khởi kiện bổ sung (không ghi ngày tháng) với yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích 171m² thuộc thửa đất 303, tờ bản đồ số 74 (trước đây là thửa 266, tờ bản đồ 74) tại phường P, TP.B là không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân TP.Biên Hòa là không có cơ sở vì theo hồ sơ đến ngày 05/4/2021, Tòa án mới có Thông báo số 78/TB-TA ngày 05/4/2021 về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

3. Việc thu thập chứng cứ:

Hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL102) có sự tham gia của cán bộ địa chính ông Trần Thành C nhưng không ký tên và Tại Biên bản, đo đạc, thẩm định giá tài sản (BL104) có sự tham gia của đại diện Công ty cổ phần thẩm định giá Đ là bà Lê Thị Bích H và Lê Thị P nhưng không ký tên; có sự tham gia của cán bộ địa chính ông Trần Thành C nhưng không ký tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thể hiện ý kiến không có ý kiến về “kết quả đo vẽ và kết quả thẩm định giá” nên những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm là không đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về cách tuyên:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á có Đơn khởi kiện yêu cầu ông Ngô Duy H trả lại 190m² thuộc thửa đất 303 (trước đây là thửa đất 266), tờ bản đồ 74 xã P, TP.B; sau đó, bà Ánh bổ sung yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích 171m² cũng thuộc thửa đất 303, tờ bản đồ 74 như khởi kiện ban đầu;

- Trong đơn khởi kiện bổ sung có nội dung: “Như vậy, sau khi bổ sung yêu cầu khởi kiện thì bà yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích đất 361m² thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ 74 (trước đây là thửa 266, tờ bản đồ 74) tại phường P, TP.B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG008728 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/12/2016, cấp cho bà Nguyễn Thị Á và ông Trần Quang Đ;

Tuy nhiên, trong phần tuyên án Tòa án lại chia ra:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á....

2.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Á...

Như vậy, cách tuyên như nêu trên là không đúng, gây khó khăn trong quá trình giải quyết án.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai còn có ý kiến:

- Cấp sơ thẩm khi thụ lý Đơn khởi kiện bổ sung “chưa tiến hành hòa giải “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 171m² thuộc thửa đất 266, tờ bản đồ 74 xã Phước Tân (nay là thửa 303, tờ bản đồ số 74 thuộc phường P) là chưa đủ điều kiện thụ lý;

Về nội dung này, tại phiên tòa vào ngày 16/3/2023 và ngày 05/4/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều xác định: có việc các bên đương sự tiến hành hòa giải tại xã P, nội dung hòa giải là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn vào ngày 27/4/2017 của nguyên đơn, không có hòa giải nội dung hòa “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do đó, việc cấp sơ thẩm khi thụ lý Đơn khởi kiện bổ sung “chưa tiến hành hòa giải “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 171m² thuộc thửa đất 266, tờ bản đồ 74 xã P (nay là thửa 303, tờ bản đồ số 74 thuộc phường P) là chưa đủ điều kiện thụ lý.

- Bị đơn Ngô Duy H quá trình làm việc có cung cấp 01 USB (theo bị đơn thể hiện có việc nguyên đơn nhận tiền và bán đất) nhưng cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ này;

Hồ sơ vụ án thể hiện, tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (BL201) thể hiện “bị đơn có cung cấp 01 USB (chưa kiểm tra nội dung bên trong) – thể hiện cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ này

[2.2] Đối với kháng cáo của Bị đơn là ông Ngô Duy H vào ngày 28/6/2022 với yêu cầu “giải quyết lại toàn bộ vụ án vì gia đình với những chứng cứ đã giao nộp đã chứng minh là chúng tôi đã mua thửa đất này”, Hội đồng xét xử xác định:

Về nội dung tranh chấp:

- Bà Nguyễn Thị Á và ông Trần Quang Đ là vợ chồng, cùng chủ sử dụng thửa đất số 266, tờ bản đồ số 74 (nay là thửa 303) phường P, TP. B, theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 008728, do sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/12/2016 và thực tế có lập “Giấy ủy quyền ngày 18/9/2014, tại văn phòng công chứng L”: thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị Á và ông Trần Quang Đ lập giấy ủy quyền với nội dung ủy quyền cho ông Ngô Duy H được thay mặt vợ chồng bà Á, ông Đ liên hệ cơ quan chức năng ký thủ tục đo vẽ, biên vẽ, trích lục thửa đất, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đối với diện tích 190m² thửa đất số 266, tờ bản đồ số 74 phường P, TP. B và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định mục đích lập “Giấy ủy quyền” nêu trên là “sau khi anh H thực hiện xong hai bên sẽ thỏa thuận việc chuyển nhượng cho anh H” nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ có hay không có lời hứa hẹn sau khi tách thửa nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho bị đơn và mục đích của việc lập Giấy ủy quyền nêu trên;

- Bà Nguyễn Thị Á cho rằng ông Trần Quang Đ tự ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Ngô Duy H không được sự đồng ý của bà và bà hoàn toàn không biết. Ông Trần Quang Đ thừa nhận, ông chuyển nhượng đất cho ông H khi ông và bà Á mâu thuẫn, mỗi người sống một nơi. Vì vậy, bà Á hoàn toàn không biết, ông sử dụng số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) vào việc riêng, lo cho gia đình bên nội. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ có hay không việc nguyên đơn “không biết” vì nguyên đơn vẫn ở địa phương và bị đơn có xây dựng công trình trên đất tranh chấp;

- Ông Trần Quang Đ, ông Ngô Duy H, bà Nguyễn Thị N cũng thừa nhận việc nhận chuyển nhượng không lập hợp đồng, không có giấy nhận tiền, các bên chỉ nói miệng với nhau, đưa tiền mặt không có ai chứng kiến. Ông H, bà N cho rằng có sự đồng ý của bà Á nhưng bà Á cho rằng bà hoàn toàn không biết, chỉ khi ông H đến nhà yêu cầu bà ký giấy bán đất, bà mới biết sự việc ông Đ bán đất cho ông H. Ngoài ra ông H, bà N cũng không cung cấp được chứng cứ gì thể hiện là hai vợ chồng ông Đ, bà Á chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H như ông H, bà N trình bày. Cấp sơ thẩm chấp nhận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ tuyên một mình ông Đ trả lại số tiền 200.000.000đ mà không tuyên buộc vợ ông Đ là bà Á cùng chịu trách nhiệm là chưa đầy đủ. Mặt khác, hồ sơ vụ án cũng không thể hiện việc cấp sơ thẩm có giải thích cho bị đơn về “hậu quả của việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và chưa làm rõ lỗi của các bên trong việc dẫn đến việc “hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

- Đối với khởi kiện bổ sung ngày 08/10/2020, về việc yêu cầu ông H trả diện tích 171m² đất của gia đình bà thuộc thửa số 303, tờ bản đồ số 74 (trước đây là số 266, tờ bản đồ số 74) phường P, TP. B, tỉnh Đồng Nai, theo giấy

chứng nhận QSD đất , quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CG 008728, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/12/2016.

Theo bà Á, ông H và bà N đã lấn chiếm thêm 171m² đất của gia đình bà nên bà khởi kiện buộc ông H, bà N trả lại diện tích đất trên nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ có hay không có việc lấn chiếm vì thực tế vợ chồng nguyên đơn vẫn ở gần khu đất tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên, cho thấy cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.B và kháng cáo của bị đơn Ngô Duy H và trên cơ sở quy định tại khoản 3 điều 308 BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định “Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để tiến hành tố tụng lại theo quy định”.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Đối với án phí phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn là ông Ngô Duy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên hoàn trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà ông Ngô Duy H đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003581 ngày 08/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP.Biên Hòa.

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

[4] Đối với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm thể hiện quan điểm như trên đã phân tích.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[1] Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.Biên Hòa và chấp nhận nội dung Đơn kháng cáo của bị đơn Ngô Duy H.

Hủy bản án sơ thẩm số 46/2022/DSST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Đối với án phí phúc thẩm: Hoàn trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà ông Ngô Duy H đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003581 ngày 08/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP.Biên Hòa.

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP.Biên Hòa;
- Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa;
- Chi cục THA.DS TP.Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Phương Đông