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

Bản án số: 115/2022/DS-PT
Ngày: 27/5/2022
V/v tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân;**

Các Thẩm phán: Ông **Mai Hoàng Khải**;

Ông **Võ Ngọc Giàu**.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 4năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1931.

Địa chỉ: ấp x, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà **Nguyễn Thị Thu Th**, sinh năm 1959 (Theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 05/4/2022) (Có mặt).

Địa chỉ: Đường P, Phường m, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Ph**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Bà **Phan Thị U** (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. **Ủy ban nhân dân huyện G** (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường C, thị trấn H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Anh **Trần Văn Th**, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt).

3.3. Chị **Trần Thị Ngọc T**, sinh năm 1982 (Xin vắng mặt).

3.4. Chị **Trần Thị Khánh L**, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường TP, phường k, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Anh **Trần Minh Ph**, sinh năm 1970 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp s, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Chị **Trần Thị L**, sinh năm 1961 (Xin vắng mặt).

3.7. Chị **Trần Thị M**, sinh năm 1972 (Xin vắng mặt).

3.8. Chị **Trần Thị Huỳnh Nh**, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt).

3.9. Anh **Trần Văn D**, sinh năm 1974 (Có mặt).

3.10. Chị **Trà Thị Th**, sinh năm 1978 (Có mặt).

3.11. Chị **Trần Thị Nhã Q**, sinh năm 2001 (Xin vắng mặt).

3.12. Anh **Trần Quốc T**, sinh năm 2002 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp x, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Thôn y, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà **Phan Thị U** (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.14. Chị **Phạm Thị Bạch Ng**, sinh năm 1968 (Xin vắng mặt).

3.15. Anh **Phạm Văn H**, sinh năm 1977 (Xin vắng mặt).

3.16. Chị **Phạm Thị Ngọc X**, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).

3.17. Chị **Phạm Ngọc D**, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt).

3.18. Chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1986 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn y, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3.19. Anh **Phạm Văn M**, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp v, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.20. Anh **Phạm Văn S**, sinh năm 1974 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp v, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.21. Chị **Hồ Thị Thu H**, sinh năm 1973 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp n, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn **Trần Thị Ph**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Phạm Văn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Văn B là chị Trà Thị Th trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 444 là của ba ông B cho ông B sử dụng để trồng dừa nước (dừa lá). Đến năm 1997, ông B đăng ký kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B. Đến năm 2001, ông B cần tiền chữa bệnh cho cháu nên ông B kêu bán thửa đất này cho bà Ph với giá 10.000.000 đồng và con bà Ph là anh M có đưa tiền đặt cọc cho ông B là 1.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận 01 tháng sau bà Ph trả đủ số tiền còn lại là 9.000.000 đồng cho ông B, nếu không trả đủ tiền thì bà Ph mất tiền cọc và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà Ph. Đến thời hạn, bà Ph không trả đủ tiền cho ông B nên ông B cho ông Tư Ph (nay đã chết) thuê trồng dừa nước khoảng 02 năm, do đất xa nhà nên ông B cũng ít khi đến đây.

Đến năm 2017, anh M thuê xe cô be đến phá dừa nước để trồng dừa xiêm nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, vào năm 2003 anh M tự ý đào một phần của thửa đất này, sau đó bỏ trống nên ông B bị Ủy ban nhân dân huyện G ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 951/QĐ-UB ngày 31/10/2003. Vì vậy ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Ph; yêu cầu bà Ph di dời các cây trồng ra khỏi đất, ông B không đồng ý bồi thường các cây trồng trên đất. ông B không đồng ý đối với yêu cầu cầu bà Ph và ông H, vì thửa đất số 444 là của hộ gia đình ông B.

Bị đơn bà Trần Thị Ph trình bày:

Sau năm 1975, vợ chồng bà có khai hoang một số thửa đất rừng. Đến năm 1980, bà có mua của bà T và bà X (là con của bà T) một phần đất, với giá 01 chỉ vàng 24k, khi đó bà không biết phần đất này thuộc thửa đất nào, bà T có chỉ ranh cho bà (nay bà T đã chết), vì phần đất này giáp ranh với các thửa đất của bà. Đến năm 1994, bà đi lập nghiệp ở tỉnh Bình Phước nên giao lại các thửa đất của gia đình cho các con sử dụng, bao gồm cả phần đất này. Thời gian đầu cho nước ra vô để đơm cá tôm, vì là đất trống chứ không có trồng dừa nước như ông B trình bày. Từ năm 2001 đến năm 2015, anh M – là con bà đào đất nuôi tôm; từ năm 2015 đến nay thì lên liếp trồng dừa xiêm. Đến năm 2018, khi hai bên phát sinh tranh chấp thì bà mới biết số thửa đất này là 444 và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B.

Vào năm 1997, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nhiều thửa đất và vợ chồng bà không biết chữ nên không biết Ủy ban nhân dân huyện G cấp thiếu thửa đất này cho gia đình bà. ông B trình bày, vào năm 2001 bà và ông B có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này là không đúng, vì bà chưa từng thỏa thuận chuyển nhượng đất gì với ông B. Bà nhớ trước đây, anh M có nói với

bà: ông B kêu bán thửa đất này cho gia đình bà, bà có rầy anh M, đất này bà đã mua của bà T từ xưa rồi nên phần đất này không liên quan gì đến ông B. Nay ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông B, yêu cầu di dời các cây dừa trên đất, bà không đồng ý vì bà chưa từng thỏa thuận chuyển nhượng đất gì với ông B, bà trồng dừa trên đất của bà nên không đồng ý di dời. Bà yêu cầu công nhận thửa đất số 444, qua đo đạc thực tế có diện tích 2.419,1m^2 cho hộ gia đình bà, cụ thể ông Phạm Văn H (là chồng bà) đại diện hộ đứng tên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Theo Công văn số 327/UBND ngày 27/02/2019: Việc bà Ph cho rằng bà canh tác phần đất tranh chấp thửa đất số 444, tờ bản đồ GT_C, diện tích 2.719m^2 từ năm 1979. Tuy nhiên, bà cung cấp chứng cứ là Công văn số 6062/VPĐK ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai về việc "cung cấp dữ liệu đất đai", theo hồ sơ 299 lập năm 1983 ghi: Thửa đất số 444 thuộc một phần thửa đất 707, nhưng theo sổ mục kê ruộng đất ngày 18/6/1983 thửa đất 707 là đất hoang chứ không có họ, tên bà Ph.

Mặt khác, từ khi Ủy ban nhân dân xã T tiến hành đo đạc, lập bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 – 1995, sau đó tiến hành đăng ký, xét duyệt cấp giấy năm 1997; trong sổ bộ địa chính cũng như danh sách xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn bà Ph không có họ, tên ở thửa đất số 444; đồng thời bà Ph cũng không có ý kiến, khiếu nại gì trong thời gian đó. Do đó, việc bà Ph nêu bà canh tác thửa đất đang tranh chấp từ 1979 đến nay là không có cơ sở. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện G xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 cho hộ ông Trần Văn B năm 1997 là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:

Ông là chồng của bà Ph. Về nguồn gốc đất như lời trình bày của bà Ph. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu công nhận thửa đất số 444, qua đo đạc thực tế có diện tích 2.419,1m^2 cho hộ gia đình ông và yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B. Ông không đồng ý đối với yêu cầu của ông B.

** Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn M trình bày:* Anh là con ruột của bà Ph và là người người trực tiếp canh tác thửa đất số 444 từ năm 2001 và các thửa đất khác của gia đình. Lúc đầu anh nuôi tôm, đến năm 2015 – năm 2017 anh cải tạo lại đất liên liếp trồng dừa xiêm. Nguồn gốc thửa đất này do mẹ anh mua của bà T vào năm 1980 nên thửa đất này là của gia đình anh. ông B cho rằng vào năm 2001, ông B có chuyển nhượng thửa đất này cho mẹ anh và anh có đưa cho ông B tiền cọc 1.000.000 đồng là không đúng. Vì mẹ anh không có thỏa thuận

chuyển nhượng đất gì với ông B và anh thừa nhận, vào năm 2001 anh có cho ông B 1.000.000 đồng do ông B than thở hoàn cảnh kinh tế khó khăn, chứ 1.000.000 đồng này không phải là tiền đặt cọc đất như ông B trình bày. Nay ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Ph là không có cơ sở.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn Th, Trần Văn D, Trần Thị Ngọc T, Trần Thị Khánh L, Trần Thị L, Trần Thị Huỳnh Nh, Trần Minh Ph, Trần Thị M, Trà Thị Th, Trần Quốc T, Trần Thị Nhã Q cùng trình bày: Anh, chị là thành viên của hộ ông B, anh chị thống nhất với ý kiến của ông B, không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà Ph. Ngoài ra, anh, chị không có yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Bạch Ng, Phạm Thị Ng, Phạm Thị Ngọc X, Phạm Văn H, Phạm Ngọc D, Phạm Văn S cùng trình bày: Trước đây, anh chị là thành viên của hộ ông H. Nay các anh, chị thống nhất với ý kiến bà Ph và ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Thu H trình bày: Chị không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph và ông B.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Điều 264, Điều 394, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 2, Điều 20 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 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.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B và bà Trần Thị Ph.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ph về việc yêu cầu công nhận thửa đất số 444, qua đo đạc thực tế có diện tích 2419,1m^2 cho hộ gia đình bà (ông Phạm Văn H đại diện hộ đứng tên).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc yêu cầu công nhận thửa đất số 444, qua đo đạc thực tế có diện tích 2419,1m^2 cho hộ gia đình ông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022, bị đơn Trần Thị Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh

Tiền Giang, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2022 theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H và bà Trần Thị Ph, công nhận thửa số 444 tờ bản đồ CTC, diện tích 2.719m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn B là bà Nguyễn Thị Thu Th xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B và bà Trần Thị Ph đối với thửa số 444 tờ bản đồ CTC, diện tích 2.719m^2 tọa lạc tại ấp v, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; và yêu cầu bà Ph di dời các cây trồng ra khỏi đất.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ph, ông Phạm Văn H là bà Phan Thị U giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ph, ông Phạm Văn H. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của ông bà. Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph, ông H không đồng ý với yêu cầu xin rút đơn khởi kiện của phía nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Xét việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn không được phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu rút đơn khởi kiện của phía nguyên đơn. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ph, ông Phạm Văn H là trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

+ Xét tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định có 02 yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B và bà Trần Thị Ph đối với thửa số 444 tờ bản đồ CTC, diện tích 2.719m^2 tọa lạc tại ấp v xã T huyện G tỉnh Tiền Giang; và yêu cầu bà Ph di dời các cây trồng ra khỏi đất. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu di dời cây trên đất của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết toàn diện vụ án; Chưa làm rõ ai là người trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất tranh chấp tại thời điểm đăng ký kê khai để được cấp giấy năm 1994. bà Ph có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông B sau đó rút yêu cầu này nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết yêu cầu này là chưa phù hợp. Từ các vi phạm trên đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn B khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị Ph đối với thửa số 444 tờ bản đồ CTC, diện tích 2.719m^2 tọa lạc tại ấp v xã T huyện G, tỉnh Tiền Giang, và yêu cầu bà Ph di dời cây trên đất; Bị đơn Trần Thị Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H có đơn phản tố và đơn yêu cầu độc lập đòi công nhận thửa số 444 tờ bản đồ CTC, diện tích 2.719m^2 tọa lạc tại ấp v xã T huyện G, tỉnh Tiền Giang là của ông bà, nhưng án sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" là bỏ sót quan hệ tranh chấp "yêu cầu di dời cây trên đất" nên cần bổ sung cho đầy đủ theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Văn B với bị đơn bà Trần Thị Ph là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 BLTTDS.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Trần Văn B xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Trần Thị Ph đối với thửa số 444 tờ bản đồ CTC, diện tích 2.719m^2 tọa lạc tại ấp v xã T huyện G tỉnh Tiền Giang; và yêu cầu bà Ph di dời các cây trồng ra khỏi đất. Xét việc xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là tự nguyện, tuy nhiên không được phía bị đơn đồng ý nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu này.

[5] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ph, ông Phạm Văn H là đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ph, ông Phạm Văn H HĐXX nhận thấy:

[5.1] **Về nội dung:**

- Theo công văn số 6062 ngày 15/10/2018 (Bút lục số 29), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang xác định thửa đất số 444 thuộc một phần của thửa 707. Vào thời điểm 1983 là đất hoang chưa ai đăng ký sử dụng. Tuy nhiên theo bản đồ giải thửa lại thể hiện thửa 444 không nằm trong thửa 707, mà lại nằm trong thửa 473 cách thửa 707 rất xa (Bút lục số 26). Như vậy, phần diện tích ông B, bà Ph đang tranh chấp có chính xác là thửa 444 hay không? Nó nằm trong thửa 707 hay thửa 473? Sau thời điểm 1983 ai là người trực tiếp canh tác sử dụng? chưa được làm rõ.

- Theo Đơn đăng ký cấp giấy của ông Trần Văn B ngày 06/05/1997 xin cấp các thửa sau: 672, 619, 612, 553, 558, 561, 566 và **thửa 444 đang tranh chấp** (Bút lục số 181). Tuy nhiên trên thực tế thì anh M (con bà Ph) lại là người đang canh tác trực tiếp thửa 444 từ năm 2001 (theo các nhân chứng) cho đến nay. Như vậy, thời điểm năm 1994 khi đi đăng ký kê khai xin cấp giấy ông B có thực tế đang canh tác sử dụng thửa 444 hay không? Vì sao ông B đang canh tác và kê khai để được cấp giấy từ năm 1994 mà hiện nay trên thực tế anh M lại là người canh tác sử dụng? Chưa được làm rõ.

- Tại biên bản lấy lời khai trực tiếp ngày 12/10/2020 (Bút lục số 167), bà X cung cấp bà là người trực tiếp chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 444 của bà T (mẹ của bà) cho bà Ph với giá 1,5 chỉ vàng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ thời gian chuyển nhượng chính xác vào lúc nào? Căn cứ vào đâu để xác định phần diện tích chuyển nhượng chính là thửa 444. Quá trình canh tác sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay cụ thể như thế nào?

[5.2] **Về tố tụng**:

- Cấp sơ thẩm nhận định: "Đối với việc bà Ph yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B, bà Ph đã rút lại yêu cầu này; ông H yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B do yêu cầu công nhận thửa đất số 444 của ông H không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét đến yêu cầu này" là chưa phù hợp pháp luật cụ thể:

+ Khi bà Ph rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B thì lẽ ra HĐXX phải áp dụng khoản 2 điều 244 để đình chỉ giải quyết phần yêu cầu bị rút và thể hiện rõ tại phần quyết định của bản án mới phù hợp. Trong khi đó lại nhận định không xem xét nên tại phần quyết định không có nội dung xử lý việc rút yêu cầu này là không đúng.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông H về việc yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010/A3 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Trần Văn B, lẽ ra HĐXX phải xem xét và tùy theo nội dung mà chấp nhận hay không chấp nhận mới phù hợp. Tuy nhiên HĐXX lại nhận định không xem xét đến yêu cầu này trong khi ông H có đơn yêu cầu và tòa đã thụ lý là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

- Đối với yêu cầu của ông B về việc "yêu cầu bà Ph di dời các cây trồng" ra khỏi đất của ông, HĐXX nhận định "Đối với các cây trồng trên đất, do yêu cầu của ông B không được chấp nhận và thực tế các cây trồng trên đất do anh M trồng không phải bà Ph trồng, anh M cũng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét" là chưa phù hợp. Bởi lẽ yêu cầu di dời cây trồng trên đất của ông B là mục đích chính của việc khởi kiện. Lẽ ra phải xác định ai là người đã trồng cây trên đất ông B để đưa vào tham gia tố tụng và xem xét xử lý theo thủ tục chung mới xem xét toàn diện vụ án.

- Phía gia đình bà Ph, ông H, anh M có lên líp trồng 320 cây dừa 03 năm tuổi (Bút lục số 206) nhưng chỉ định giá dừa trên đất mà không xem xét công cải tạo lên liếp là chưa đầy đủ.

Những sai sót của cấp sơ thẩm như đã nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục, và để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử HĐXX xét thấy cần hủy án sơ thẩm giao về cho tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Do bản án sơ thẩm bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cấp phúc thẩm chưa xem xét.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí bà Ph, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án nhân dân huyện G thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: bà Ph, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CC THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Thanh Vân