

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **172/2018/DS-PT**

Ngày: 30/10/2018

*V/v: T/chợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất; hợp đồng  
vay tài sản*

**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:* Bà **Vũ Thị Thu**

*Các thẩm phán:* Bà **Trần Thị Thanh Hà**

Bà **Hà Thảo Quyên**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Trần Thị Mỹ Thuận** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa:** Ông **Nguyễn Đình Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh ĐN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện NT, tỉnh ĐN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 34/13, tổ 15, khu phố 5, thị trấn NB, huyện NB, thành phố HCM.

**- Bị đơn:** 1. Bà **Nguyễn Thị Nh**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: ấp 2, xã PT, huyện NT, tỉnh ĐN

2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp 3, xã PT, huyện NT, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh, ông T: **Anh Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp 3, xã PT, huyện NT, tỉnh ĐN. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2015 và ngày 21/10/2016)

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

1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp 3, xã PT, huyện NT, tỉnh ĐN.

2. Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp 3, xã PK, huyện NT, tỉnh ĐN.

3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1950.

Địa chỉ: ấp 11, xã VT, huyện VT, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: ấp 3, xã PK, huyện NT, tỉnh ĐN.

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp 1, xã PT, huyện NT, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982;  
Địa chỉ: ấp 1, xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2017).

5. UBND huyện NT, tỉnh ĐN.

6. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh ĐN – Chi nhánh NT.

Địa chỉ: ấp XH, xã PH, huyện NT, tỉnh ĐN

7. Tổng Công ty TN.

Địa chỉ: Số 96, đường HHG, phường QT, thành phố BH, tỉnh ĐN

(Ông Trọng, ông H có mặt; Ông Th, Ủy ban nhân dân huyện NT, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh ĐN – Chi nhánh NT, Tổng công ty TN có đơn xin vắng mặt; Ông H, ông D vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo bản án sơ thẩm:**

#### **- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:**

Vào ngày 03/02/2002 tại nhà của ông Ráng, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Nh thỏa thuận hoán đổi phần đất của bà Nh lấy phần đất của ông T để chuyển nhượng cho ông Th, bà Nh giao phần đất của bà cho ông T sử dụng. Việc ông Th nhận chuyển nhượng phần đất của ông T là do đất cặp ranh với đất của ông Ráng (cha vợ ông Th) để dễ quản lý, sử dụng. Cùng ngày 03/02/2002, bà Nh viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Th 8.300m<sup>2</sup> đất tại rạch Chòi Nhỏ thuộc ấp 3, xã PK, huyện NT với giá 107.900.000 đồng, ông T có ký tên trong giấy với nội dung đồng ý bán đất cho ông Th. Ông Th đã giao đủ tiền cho bà Nh và bà Nh, ông T đã giao đất của ông T cho ông Th sử dụng. Năm 2003, ông Th cho ông Phạm Ngọc H mượn đất để trồng hoa màu và cây tràm đến nay. Cuối năm 2014 ông Th hỏi địa chính xã thì được biết khu vực đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007, ông liên hệ với bà Nh để làm thủ tục sang tên thì gia đình bà yêu cầu đưa thêm tiền mới ký, từ đó phát sinh tranh chấp. Sau khi đo đạc xác định phần đất tranh chấp là 7.753m<sup>2</sup> thuộc thửa 165, 166, 167 tờ bản đồ số 39 cũ (nay là thửa 129b, 130b, 131b tờ bản đồ mới số

70) xã PK đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngày 29/10/2007. Ngày 03/7/2009, Ủy ban nhân dân huyện NT ban hành Quyết định số 1970/QĐ thu hồi diện tích 7.753m<sup>2</sup> để thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo do Công ty TN làm chủ đầu tư, nhưng chưa bồi thường. Việc bà Nh, ông T đã chuyển nhượng và giao đất cho ông nhưng ông T vẫn đi kê khai cấp giấy rồi thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T vay tiền là không đúng pháp luật. Tài sản trên đất như đã kiểm tra hiện trạng trước đây của ai thì người đó hưởng ông không có ý kiến gì.

Nay ông Th yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/02/2002 giữa ông với bà Nh, ông T đối với diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thuộc thửa 165, 166, 167, tờ bản đồ cũ số 39 (nay là thửa 129b, 130b, 131b tờ bản đồ mới 70) tại xã PK và xác định diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> là của ông Thanh để ông nhận tiền bồi thường. Đối với yêu cầu độc lập của bà Tông Th không đồng ý.

***-Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Văn T do anh Nguyễn Văn Tr (đồng thời là người liên quan) đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Anh thừa nhận ngày 03/02/2002 bà Nh (bà nội của anh) có chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 8.300m<sup>2</sup> tại rạch Chòi Nhỏ thuộc ấp 3, xã PK với giá 107.900.000 đồng. Bà Nh đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Th sử dụng từ đó đến nay. Diện tích đất mà bà Nh giao cho ông Th quản lý, sử dụng là của ông T (cha của anh) chứ không phải của bà Nh. Ông T không có thỏa thuận hoán đổi đất với bà Nh để lấy phần đất trên chuyển nhượng cho ông Th. Đất ông Th đang sử dụng hiện thuộc thửa 165, 166, 167, diện tích 7.753m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã PK, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2007. Đến ngày 03/7/2009 UBND huyện NT ban hành Quyết định số 1970/QĐ thu hồi diện tích 7.753m<sup>2</sup>, nhưng chưa bồi thường.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Nh không đồng ý, bà Nh sẽ trả lại số tiền đã nhận của ông Th và bồi thường theo quy định pháp luật.

Ngày 18/11/2010, ông T đứng tên vay của bà T số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.753m<sup>2</sup>, thời hạn vay 05 tháng, lãi 2,5%/tháng, nhưng thực tế anh là người sử dụng toàn bộ số tiền này. Kể từ ngày vay đến nay, ông T đóng lãi được 2-3 tháng rồi ngưng cho đến nay, nhưng không yêu cầu xem xét số tiền lãi này. Anh ký vào giấy thế chấp sổ đỏ với tư cách là con của ông T có chứng kiến việc ông T đứng ra vay tiền của bà T, chứ anh không phải là người trực tiếp vay tiền. Sở dĩ anh đồng ý trả số tiền trên cho bà T, vì anh là người sử dụng số tiền này.

Qua yêu cầu của bà T, anh đề nghị giải quyết theo pháp luật. Đối với yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 03/02/2002 giữa bà Nh và ông Th thì ông Trọng không đồng ý. Việc ông T thế chấp cho bà T 7 giấy đỏ để vay tiền là khoản vay riêng, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

**- Ông Lê Huy H là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Ngày 18/11/2010, bà Nguyễn Thị T cho ông Nguyễn Văn T vay số tiền 300.000.000đồng, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất 2,5%/tháng. Ông T có thể chấp 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK754211, AK754213, AK754149 do UBND huyện NT cấp cùng ngày 29/10/2007 cho ông Nguyễn Văn T. Từ ngày vay đến nay, ông T vẫn chưa trả tiền gốc, lãi. Bà T đã đòi nhiều lần, nhưng ông T hứa khi nào nhận tiền bồi thường sẽ trả tiền gốc, lãi một lần. Nay bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà số tiền 300.000.000đồng, ông không yêu cầu tính lãi suất như đơn khởi kiện đã tính mà chỉ yêu cầu xem xét tính lãi suất theo quy định của pháp luật nếu được chấp nhận, còn không thì không yêu cầu.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà T không đồng ý vì: Về hình thức giấy sang nhượng đất viết tay là vô hiệu ngay khi ký kết; nguyên tắc xử lý hợp đồng vô hiệu là các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trong giấy sang nhượng chỉ thể hiện diện tích là 8.300m<sup>2</sup> tại rạch CN mà không thể hiện vị trí cụ thể, số thửa, số tờ bản đồ phân đất bà Nh chuyển nhượng, nên không có căn cứ nào để khẳng định diện tích 8.300m<sup>2</sup> chính là diện tích 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167, tờ bản đồ số 39 (cũ), xã PK do UBND huyện NT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng, bà Nh chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nên không được phép chuyển nhượng. Đồng thời, UBND huyện có văn bản khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T là đúng trình tự, thủ tục và đúng pháp luật. Bà T yêu cầu hủy “Giấy sang nhượng đất” ngày 03/02/2002 giữa bà Nh và ông Th; công nhận diện tích 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167, tờ bản đồ số 39, xã PK, huyện NT là tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của bà T.

Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nh và ông Th theo quy định của pháp luật. Đề nghị xem xét lại việc ông Trọng làm đại diện theo ủy quyền cho bà Nh và ông T có phù hợp không, vì tại phiên tòa ông Trọng khai đất mà ông Th đang sử dụng là của ông T chứ không phải của bà Nh cho thấy quyền lợi của bà Nh và ông T là đối lập nhau.

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

**\* Ông Phạm Ngọc H trình bày:** Vào năm 2002 ông biết anh Thanh có nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà Nh và ông T (con bà Nh), bà Nh, ông T đã giao đất cho anh Thanh. Năm 2003, anh Thanh cho ông mượn đất canh tác và giữ đất giùm cho đến nay. Phần đất này thuộc thửa 165, 166, 167, diện tích 7.753m<sup>2</sup>, tờ bản đồ cũ số 39, xã PK. Hiện toàn bộ số cây tràm trồng trên đất ông đã thu hoạch, hiện nay trên đất không còn tài sản nào khác.

Theo biên bản đo đạc, kiểm kê tài sản của người có tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2009 của Hội đồng bồi thường huyện NT thì tài sản trên diện tích 7.753m<sup>2</sup> là của ông. Ông yêu cầu sau này sẽ được hưởng tiền bồi thường đối với tài sản trên. Việc tranh chấp đất giữa anh Thanh với bà Nh, ông T ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì lý do công việc ông xin vắng mặt khi xét xử.

**\* Ông Trần Văn D trình bày:** Theo biên bản đo đạc, kiểm kê tài sản của người có tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2009 của Hội đồng bồi thường huyện NT thì tài sản trên thửa 165, 166, 167, diện tích 7.753m<sup>2</sup>, tờ bản đồ cũ số 39, xã PK là của ông. Ông yêu cầu sau này sẽ được hưởng tiền bồi thường đối với tài sản trên. Việc tranh chấp đất giữa anh Thanh và bà Nh, ông T ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì lý do công việc ông xin vắng mặt khi xét xử.

**\* Ủy ban nhân dân huyện NT trình bày:** Ngày 22/10/2008 UBND tỉnh ĐN ban hành Quyết định số 3481/QĐ thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo do Công ty TNHH một thành viên TN làm chủ đầu tư tại xã PK. Trên cơ sở đó, ngày 03/7/2009 UBND huyện ban hành Quyết định số 1970/QĐ thu hồi diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167, tờ bản đồ 39, xã PK của ông Nguyễn Văn T để thực hiện dự án trên. Việc ông Th tranh chấp liên quan đến diện tích đất trên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Vì lý do công tác, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

**\* Tổng Công ty TN trình bày:** Liên quan đến diện tích đất được thu hồi để thực hiện dự án KCN Ông Kèo, Tổng Công ty nhận được Quyết định số 1970/QĐ của UBND huyện NT thu hồi diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167, tờ bản đồ 39, xã PK của ông Nguyễn Văn T để thực hiện dự án trên. Nhưng do chưa có phương án bồi thường cụ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nên chưa có cơ sở thực hiện. Vì vậy, Công ty không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th. Tổng công ty đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt theo quy định.

**\* Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh ĐN – Chi nhánh NT trình bày:** Ngày 03/7/2009 UBND huyện ban hành Quyết định số 1970/QĐ thu hồi diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167, tờ bản đồ 39, xã PK của ông Nguyễn Văn T để thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo. Thực hiện quyết định trên, ngày 14/8/2009 Hội đồng bồi thường nay là Trung tâm phát triển quỹ đất đã tiến hành kiểm đếm hiện trạng đối với hộ của ông T. Do không nằm trong kế hoạch sử dụng đất hiện tại của Tổng công ty TN nên Trung tâm phát triển quỹ đất chưa tính toán và áp giá bồi thường trình thẩm định phê duyệt đối với hộ của ông T. Việc ông Th tranh chấp liên quan đến diện tích đất trên đề

ngợi Tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì lý do công tác, nên xin được vắng mặt khi xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện NT đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn Văn T.

- Công nhận hợp đồng sang nhượng đất ký ngày 03/02/2002 giữa bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn Văn Th đối với diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167 tờ bản đồ cũ 39 (nay là thửa 129b, 130b, 131b tờ bản đồ mới 70) xã PK, huyện NT, tỉnh ĐN.

- Xác định diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167 tờ bản đồ cũ 39 (nay là thửa 129b, 130b, 131b tờ bản đồ mới 70) xã PK, huyện NT, tỉnh ĐN là của ông Nguyễn Văn Th.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T về yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 03/02/2002 giữa bà Nh với ông Th và yêu cầu công nhận diện tích 7.753m<sup>2</sup> thửa 165, 166, 167 tờ bản đồ số 39 xã PK, huyện NT là tài sản đảm bảo cho khoản tiền nợ của ông T.

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

Ngày 09/05/2018, ông Lê Huy H là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T, buộc ông T trả cho bà T 300.000.000đ tiền nợ gốc và lãi suất theo quy định. Đề nghị xử hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 03/02/2002 giữa bà Nh với ông Th, công nhận diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> thuộc thửa số 165, 166, 167, tờ bản đồ số 39 là tài sản đảm bảo nợ vay của ông T với bà T, hoặc xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Vào các ngày 18/12/2015, 21/10/2016 bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Văn T làm giấy ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Tr tham gia tố tụng

(bút lục 19, 173), ngoài ra anh Tr còn tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình tham gia tố tụng, khi thì anh Tr khai diện tích đất mà ông T đã bán cho ông Th là phần đất ông T, bà Nh đã thỏa thuận hoán đổi lấy phần đất của ông T bán cho ông Th khi lại khai rằng phần đất trên là của ông T, ông T không có thỏa thuận hoán đổi đất với bà Nh. Như vậy, xét về quyền lợi của ông T và bà Nh là đối lập nhau, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ông Trọng làm người đại diện cho ông T, bà Nh là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 85, khoản 1, 2 Điều 87 BLTTDS. Đối với yêu cầu tính lãi suất của bà Nguyễn Thị T, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ ông Lê Huy H – là người đại diện theo ủy quyền của bà T có rút hay không rút yêu cầu tính lãi suất mà đã đình chỉ yêu cầu tính lãi suất của đương sự là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh H – đại diện theo ủy quyền của bà T làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tư cách đương sự: Nguyên đơn (ông Th) khởi kiện bà Nh, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 03/02/2002 giữa bà Nh, ông T với ông Th, đối với diện tích đất 7.753m<sup>2</sup> tại các thửa 165, 166, 167 tờ bản đồ số 39 cũ (thửa mới 129b, 130b, 131b tờ bản đồ 70) xã PK, huyện NT. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy sang nhượng đất lập ngày 03/02/2002 (bút lục 04) thể hiện: bên bán là bà Nh, bên mua là ông Th, còn ông T (con bà Nh) ký với nội dung đồng ý bán đất. Theo nguyên đơn khai sở dĩ có việc ông T ký trong giấy bán đất của bà Nh là do giữa bà Nh, ông T có việc hoán đổi đất của bà Nh để lấy đất của ông T bán cho ông Th. Quá trình giải quyết vụ án, anh Tr (người đại diện theo ủy quyền của bà Nh, ông T) thừa nhận: Vị trí đất Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đúng là phần đất đã bán cho ông Th, đồng thời anh Tr công nhận năm 2002 đất này do ông T quản lý sử dụng, nhưng bà Nh, ông T đã hoán đổi đất của bà Nh lấy đất của ông T bán cho ông Th để cho liền ranh với đất của cha vợ ông Th là ông Ráng (bút lục 180, 228). Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, anh Tr lại cho rằng không có việc hoán đổi đất giữa bà Nh, ông T (Bl 404). Như vậy, về quyền và lợi ích giữa bà Nh với ông T là đối lập nhau, nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận tư cách đại diện theo ủy quyền của anh Tr cho bà Nh và ông T là trái với quy định tại Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Mặt khác, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguồn gốc đất bà Nh chuyển nhượng cho ông Th là tài sản riêng của bà Nh hay tài sản chung của bà Nh với người khác. Đất chuyển nhượng đã giao cho ông Th là tài sản chung hay tài sản riêng của ông T; nếu đã giao đất cho ông Th, thì tại sao thời điểm kiểm kê thu hồi đất (năm 2014) lại có tài sản của ông T, ông D, và những tài sản này còn thuộc sở hữu của ai nữa không. Làm rõ những nội dung này để xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho đầy đủ.

Trong đơn khởi kiện độc lập ngày 09/6/2017 bà T yêu cầu ông T trả 300.000.000đ tiền gốc cùng lãi suất 2,5%/tháng theo thỏa thuận giữa hai bên trong giấy vay ngày 18/11/2010. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T có ý kiến: “..*chỉ yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật nếu được chấp nhận, còn không chấp nhận thì không yêu cầu*”. Cấp sơ thẩm không làm rõ đây là rút yêu cầu về tính lãi hay thay đổi yêu cầu tính lãi, mà đã nhận định là rút yêu cầu khởi kiện về tính lãi để đình chỉ là không đúng.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên chấp nhận kháng cáo của bà T, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện NT.

[3] Về án phí: Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;  
Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện NT, tỉnh ĐN. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện NT thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **2. Về án phí:**

Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí thúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà T 300.000đ án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 003721 ngày 23/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện NT;
- VKSND tỉnh ĐN;
- Chi cục THADS huyện NT;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

**Vũ Thị Thu**