TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 106 /2020/DS-PT
Ngày: 21/7/2020
V/v "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: Bà Võ Thị Thanh Phượng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Kim Rết

Ông Lê Văn Quý

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2019/TLPT-DS ngày 17/10/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2020/QĐ-PT ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949. Địa chỉ: ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hà G, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền do UBND xã Khai Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Nghệ An chứng nhận ngày 05/5/2020).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943. Địa chỉ: tổ 6, ấp M, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976. Địa chỉ:, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền có chứng thực của UBND phường Tân Hòa ngày 08/11/2019).

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

- Bà Nguyễn Thị Hồng A, sinh năm 1972. Địa chỉ: xã K, huyện S, tỉnh Nghệ An.

- Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Thái Thị N, sinh năm 1986. Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Cháu Nguyễn Thái C, sinh ngày 08/9/2012. Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của cháu C: Bà Thái Thị N, sinh năm 1986 (mẹ ruột).

- Bà Nguyễn Thị Hà G, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1971. Địa chỉ: tổ 6, ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 83 xã P (nay là phường P) thành phố B, tỉnh Đồng Nai nằm trong phần diện tích đất 3.000 m^2 mà bà và chồng bà là ông Nguyễn Hồng N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T vào năm 2002. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 16/12/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, chồng bà là ông Nguyễn Hồng N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB341777 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T ký ngày 03/02/2005 với diện tích còn lại là 2.870 m^2. Sau khi hoàn tất thủ tục ra giấy chủ quyền, bà phân lô thửa đất trên và chuyển nhượng cho người khác với diện tích mỗi lô là 5mx20m = 100m^2.

Ngày 03/08/2016, bà T lấy lý do là đất của bà T còn thừa trong phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà nên bà T đã đổ đất, dựng nhà trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 83 xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại 104,4m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 83 xã P thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà và tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 83 xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Theo các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào khoảng năm 2002, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 3000m^2 với giá là 9,6 chỉ vàng, bà không nhớ là vàng 24K hay 9,5T, việc mua bán chuyển nhượng do bà H đứng ra làm thủ tục. Sau đó bà phát hiện diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H dư so với diện tích đất hai bên thỏa thuận nên bà mới đổ đất và dựng nhà trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 83 xã P (nay là phường P), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại 104,4m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 83 xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 83 xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì bà không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng A, bà N, bà G, ông T1*: Thống nhất với bà H và không có ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ*: Thống nhất với bà T và không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DSST ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39; khoản 2, 3, 4 điều 68; khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 228, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Tấn Đ có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị H 104,4m^2 thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 83 xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất được giới hạn bởi các mốc ranh 2,3,4,5,6,7,2 (theo bản đồ hiện trạng khu đất số 6813/2017 ngày 22/08/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa).

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Tấn Đ phải tháo dỡ các phần tài sản được xây dựng trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 83 xã P, huyện T (nay là phường P, TP.B) tỉnh Đồng Nai, bao gồm các tài sản sau:

** Nhà tạm có diện tích 50,5m^2. Kết cấu:*

+ Cột sắt tròn phi 6cm

+ Xà gồ sắt, mái tôn

+ Vách tôn + lưới

+ Nền đất

- Chất lượng còn lại 65%

- Thành tiền 11.488.750đ (Mười một triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

** Chuồng gà có diện tích 35,5m^2. Kết cấu:*

+ Cột sắt tròn phi 6cm

+ Xà gồ sắt, mái tôn+lưới

+ Vách tôn+lưới

+ Nền đất

- Chất lượng còn lại 65%

- Thành tiền 4.384.250đ (Bốn triệu ba trăm tám mươi tư nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H chi phí tố tụng với số tiền 21.563.485đ (Hai mươi mốt triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H thanh toán cho bà Nguyễn Thị T 05m^2 phần đất dôi dư với số tiền 11.500.000đ (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07/8/2019, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do bản án chưa đúng và phù hợp với chứng cứ vụ án.

Ngày 06/8/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 1363/QĐ-KNPT-DS về việc kháng nghị bản án sơ thẩm số 27/2019/DSST ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; một số phần quyết định của Tòa án khi hai bên chưa có thỏa thuận là không đảm bảo quyền lợi của bà T, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên không ai cung cấp thêm tình tiết mới cũng như không giao nộp thêm chứng cứ gì mới.

Ngoài ra, quá trình giải quyết án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thêm chứng cứ là Văn bản số 3345/VPĐK.BH-TTLT ngày 17/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh B, trong đó Văn phòng đăng ký trả lời thửa đất số 41, tờ bản đồ số 83 phường P (bản đồ năm 2007) là một phần diện tích thửa đất số 2524, tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 1992).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung:

Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất 108,8m^2 thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã P, TP.Biên Hòa và yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất mà không xác định quan hệ pháp luật là yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất là xác định quan hệ pháp luật không đầy đủ.

Về xác định tư cách tố tụng của các đương sự: Bà H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 108,8m^2 thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã P, TP. B vì bà cho rằng diện tích đất này thuộc một phần thửa số 2524 tờ bản đồ số 1 xã Phước Tân do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hồng N (ông N là chồng bà H). Ông N chết năm 2009, ông N và bà H có 04 người con gồm: Nguyễn Thị Hồng A, Nguyễn Thị Hà G, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Trung K (Nguyễn Trung K chết năm 2013) có vợ là Thái Thị N và con là Nguyễn Thái C. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chỉ xác định Nguyễn Thị Hà G và Nguyễn Minh T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với Nguyễn Thị Hồng A, và cháu Nguyễn Thái C chỉ đến khi Tòa án mở phiên tòa mới đưa họ vào tham gia tố tụng mà không hề có thông báo bổ sung tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã P, TP. B, theo bà H thì thửa đất này nằm trong tổng diện tích 3000m^2 thuộc thửa số 2524 tờ bản đồ số 1 xã Phước Tân, ông N đã nhận chuyển nhượng của bà T năm 2002 và ông N đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.870m^2. Theo bà T thì phần diện tích tranh chấp không nằm trong phần diện tích bà đã chuyển nhượng cho ông N. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã P, TP. B có nằm trong tổng diện tích mà ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không mới có cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Theo Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh B cho biết thửa đất tranh chấp do bà Võ Thị L đứng tên đăng ký, nhưng UBND xã Phước Tân cho biết thì thửa đất trên chưa có ai đứng tên đăng ký. Do cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thửa đất tranh chấp có thuộc thửa đất mà ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nên việc giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc. Đồng thời, việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả đất cho nguyên đơn mà không tính phần san lấp mặt bằng mà bị đơn đã có công sức tôn tạo như lời khai của bị đơn về việc 02 lần đổ đất san lấp, nguyên đơn cũng thừa nhận là bị đơn 02 lần đổ đất để xây dựng công trình trên đất tranh chấp, là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm HĐXX đã tạm ngưng phiên tòa để xác minh thu thập chứng cứ đối với diện tích đất tranh chấp. Theo công văn số 3345/VPĐK.BH-TTLT ngày 17/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thể hiện thửa số 41 tờ bản đồ số 83 phường Phước tân

(bản đồ năm 2007) thuộc một phần diện tích thửa đất số 2524 tờ bản đồ số 10 thành lập năm 1992. Như vậy, bà H cho rằng phần diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 3000m^2 thuộc thửa số 2524 tờ bản đồ số 1 xã Phước Tân, ông N đã nhận chuyển nhượng của bà T năm 2002 và ông N đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.870m^2 là có căn cứ.

Về đường lối giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc tranh chấp diện tích đất 4,4m^2 cấp sơ thẩm đã thụ lý bổ sung theo thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung số 541 ngày 06/11/2018 (Bút lục số 165), như vậy nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích 108,8m^2 thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã Phước Tân, tp. Biên Hòa tỉnh Đồng Nai, nhưng khi giải quyết cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 104,4m^2 thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã Phước Tân, tp. Biên Hòa tỉnh Đồng Nai là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần Tòa tuyên ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn về việc thanh toán giá trị phần diện tích lớn hơn diện tích mà bà T đã chuyển nhượng cho ông N 5m^2 (3005,7m^2/3000m^2) với số tiền 11.500.000 đồng, trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố là giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, kháng cáo của bà T cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ cho TAND thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa được làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các ông Nguyễn Văn H và Võ Tấn Được vẫn vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật dân sự.

[3] Qua xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, kháng nghị của Viện Kiểm sát và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

[3.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất 108,8m^2 thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã P, TP.B và yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật

là tranh chấp quyền sử dụng đất mà không xác định quan hệ pháp luật là yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất là xác định quan hệ pháp luật không đầy đủ.

[3.2] Bà H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 83 xã P, TP.B vì cho rằng diện tích đất này thuộc một phần thửa số 2524 tờ bản đồ số 1 xã P do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hồng N (ông N là chồng bà H). Ông N chết năm 2009, ông N và bà H có 04 người con gồm: Nguyễn Thị Hồng A, Nguyễn Thị Hà G, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Trung K (Nguyễn Trung K chết năm 2013) có vợ là Thái Thị N và con là Nguyễn Thái C. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chỉ xác định Nguyễn Thị Hà G và Nguyễn Minh T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với Nguyễn Thị Hồng A, Thái Thị N và cháu Nguyễn Thái C chỉ đến khi Tòa án mở phiên tòa mới đưa họ vào tham gia tố tụng mà không có thông báo bổ sung tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trong phiên hòa giải và công khai chứng cứ không có sự tham gia của Hồng A, N, C, trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên của Hồng A, N, C là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3.3] Khi hòa giải, cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải các vấn đề tài sản trên đất tranh chấp là thiếu sót.

[3.4] Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2016 (bút lục 03-04), bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T dỡ bỏ toàn bộ công trình trên thửa đất (không thể hiện số tờ, số thửa) và trả lại toàn bộ diện tích 100 m^2 tại tổ 9, ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tại Đơn khởi kiện bổ sung tháng 10/2018 (không có ngày) (bút lục 161), bà H xác định do qua đo vẽ thì diện tích đất tranh chấp tại thửa số 41, tờ bản đồ số 83, xã P, TP.B, tỉnh Đồng Nai là 108 m^2 nên bà khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T trả cho bà thêm 08 m^2 (tại đơn khởi kiện bổ sung này có vết sửa từ 104,4 m^2 thành 108 m^2 không có xác nhận của người khởi kiện) nhưng tại Thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung, Tòa án lại xác định yêu cầu bổ sung của bà H là buộc bà T phải trả thêm 4,4 m^2 đất lấn chiếm.

Trong bản tự khai của đại diện của bà H (bút lục 166) xác định nguyên đơn đòi 108 m^2; tại Biên bản hòa giải và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 90-93) đều ghi diện tích đất đòi bổ sung là 08 m^2, tổng diện tích đất đòi là 108 m^2, tuy nhiên bản án chỉ giải quyết 104,4 m^2 đất tranh chấp. Như vậy cấp sơ thẩm đã giải quyết thiếu yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3.5] Bản án tuyên: "*Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H thanh toán cho bà Nguyễn Thị T 05m^2 phần đất dôi dư với số tiền 11.500.000 đồng*" là vượt quá yêu cầu khởi kiện và không có căn cứ. Từ đầu, nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết đối với 5m^2 đất này và diện tích đất cũng không liên quan đến 3.000m^2 diện tích đất tranh chấp, diện tích đất này cũng không thể hiện trên bản vẽ, Tòa án không thụ lý yêu cầu này, không thực hiện thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải. Mặt khác, trong phần quyết định của bản án, Tòa án chỉ tuyên về việc bà H phải trả tiền cho bà T nhưng lại không giải quyết về phần giao 5m^2 đất là sai và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà H.

[3.6] Bản vẽ 2617 ngày 30/6/2018 đã không thể hiện thửa đất đo vẽ có nguồn gốc từ thửa đất 2524, tờ 01 (được cấp giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Hồng N) là thiếu sót. Trường hợp các thửa đất trong bản vẽ có nguồn gốc từ thửa 2524 thì có sự chênh lệch diện tích đất giữa bản vẽ 2617 và giấy chứng nhận đất cấp cho ông N, cụ thể: các thửa đất khi đo vẽ có tổng diện tích là 2.795m^2, đường là 210,7m^2, tổng diện tích là 3005,7m^2, như vậy tổng diện tích đất trong bản vẽ lớn hơn diện tích đất trong giấy chứng nhận ông N được cấp 135,7m^2 (thửa đất số 2524, tờ 10, diện tích 2870m^2). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ sự chênh lệch diện tích này mà chỉ dựa vào việc cho rằng thửa đất tranh chấp số 41 có nguồn gốc là một phần thửa đất 2524 để tuyên đất là của bà H là thiếu căn cứ.

[3.7] Theo chứng cứ trong hồ sơ thì bà Nguyễn Thị T bán đất cho ông Nguyễn Hồng N diện tích 3000m^2 đất cắt từ thửa 1496, tờ số 10 (có diện tích 4595m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/1998 do UBND huyện Long Thành mang tên bà Nguyễn Thị T). Do diện tích đất đo vẽ thực tế lớn hơn so với diện tích đất chuyển nhượng và yêu cầu khởi kiện là đòi đất đã mua bán nhưng cấp sơ thẩm đã không xác minh làm rõ về diện tích đất thửa 1496 sau khi mua bán thì diện tích đất còn lại bán cho ai; 3000m^2 đất chuyển nhượng nằm vị trí nào trong thửa 1496; thửa 1496 trước giờ có quy hoạch mở đường chưa; tại giấy sang nhượng (bút lục 90) có nêu đất bán có tứ cận nên cần xác minh làm rõ về tứ cận của diện tích 3000m^2… từ đó mới có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp có thuộc về diện tích đất mua bán hay là phần đất thừa còn lại của bà T sau khi bán đất cho ông N.

[3.8] Theo bà T khai tại phiên tòa (bút lục 224) trước đây bà đã bán đất tranh chấp cho một người ở Bắc Giang nhưng do sau đó phát sinh tranh chấp với bà H nên người này không mua đất nữa. Tại công văn số 1529/UBND-NC (bút lục 172), UBND thành phố B trả lời "*Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 83 xã Phước Tân do bà Võ Thị L đăng ký nhưng không có hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Biên Hòa*". Tại công văn số 2340/CNBH-TTLT ngày 04/4/2019 (bút lục 180), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B trả lời "*Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 83 xã Phước Tân theo phân hệ quản lý đất đai do bà Võ Thị L đăng ký hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận..".* Dù cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại UBND xã P và được UBND xã P cung cấp rằng không biết gì đối với bà Võ Thị L nhưng lẽ ra Tòa án vẫn phải tiếp tục xác minh nguồn thông tin, chứng cứ mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B cung cấp về bà L. Tòa án chưa làm rõ vấn đề này mà vẫn giải quyết vụ án là chưa chính xác.

[3.9] Tại Giấy sang nhượng đất trồng trọt ngày 20/01/2002 (bút lục 90) thể hiện bà Nguyễn Thị T đứng tên sang nhượng 3.000m^2 đất cho ông Nguyễn Hồng N. Tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/12/2004 (bút lục 39) thì bên chuyển nhượng ngoài bà Nguyễn Thị T còn có ông Nguyễn Văn B ký dưới mục "Chồng". Tuy nhiên tại giấy chứng tử (bút lục 38), bà T khai tử cho chồng ông

Võ Văn B chết 28/02/1992 và theo lời khai của bà T thì bà có chồng là ông Võ Văn B.

Do có 02 hợp đồng chuyển nhượng, mua bán đất tại hai thời điểm khác nhau nên cấp sơ thẩm cần yêu cầu đương sự liên quan xác định thời điểm mua bán, chuyển nhượng đất là khi nào. Đất chuyển nhượng là tài sản của ai. Ông Nguyễn Văn B có quan hệ gì với bà T. Lý do ông B ký tên vào trong Hợp đồng ngày 16/12/2004. Ông B hiện nay ở đâu, còn sống hay đã chết và không thu thập lời khai, ý kiến của ông B để làm rõ vấn đề mua bán. Trường hợp có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông B thì đưa ông B tham gia tố tụng. Việc cấp sơ thẩm không làm rõ các vấn đề này là thiếu sót.

[3.10] Ngoài ra, theo giấy sang nhượng đất ngày 20/01/2002 thì diện tích đất mua bán là 3000m^2 nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/12/2004 thì diện tích đất mua bán là 2870m^2, tuy nhiên có vết sửa về diện tích từ 3000m^2 thành 2870m^2. Cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định diện tích đất mua bán là Bo nhiêu, không làm rõ việc sửa diện tích mua bán trong Hợp đồng, cũng như không làm rõ việc giảm diện tích đất mua bán từ 3000m^2 còn 2870m^2 có liên quan đến quy hoạch mở đường hay không là thiếu sót.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng phúc thẩm xét thấy, do cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ không đầy đủ, giải quyết vụ án vừa thiếu vừa vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách người tham gia tố tụng nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng phúc thẩm nên chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DSST ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp án phí. Hoàn trả cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000093 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
-TAND huyện (2);
-Chi cục THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Võ Thị Thanh Phượng