

Bản án số: 335/2025/DS-PT
Ngày: 20/6/2025
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 ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm
Bà Kiều Kim Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Hữu Nghi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 6 và ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 110/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 120A/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 336/2025/QĐPT-DS ngày 21/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Nguyễn Văn T, sinh năm 1963;
- Trần Thị Ngọc E, sinh năm 1968;
- Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Trần Văn D, sinh năm 1960 (đã chết ngày 01/01/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D gồm:

4.1. Nguyễn Thị P, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Anh Triệu Trọng Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, L, phường A, TP C, Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2025.

4.2. Trần Thanh V, sinh năm 1999;

4.3. Trần Thị Cà B, sinh năm 1982;

4.4. Trần Thị Yến P1, sinh năm 1984;

4.5. Trần Thị Kim T1, sinh năm 1988;

4.6. Trần Hồng H, sinh năm 1990;

4.7. Trần Thị Diễm P2, sinh năm 1993;

4.8. Trần Thị Diễm T2, sinh năm 1994;

4.9. Trần Thanh P3, sinh năm 1997;

4.10. Hà Thị Cẩm T3, sinh năm 1999;

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bùi Văn P4, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn P4 là anh Bùi Vũ P5, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền số 3837 ngày 16/10/2023.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã H;

Đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Văn T4, C: Chủ tịch xã.

Địa chỉ: Đ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thị Á, sinh năm 1955;

3. Bùi Vũ P6, sinh năm 1978;

4. Bùi Vũ P5, sinh năm 1977;

5. Bùi Thị Thúy H1, sinh năm 1980;

6. Bùi Vũ N; sinh năm 1982;

7. Bùi Vũ P7, sinh năm 1987;

8. Ủy ban nhân dân huyện T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh B1, Chức vụ: Chủ tịch huyện.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Anh Triệu Trọng Đ, anh Bùi Vũ Phùng .

Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt: Trần Thị Ngọc E, Trần Ngọc A, Trần Văn T5, Bùi Vũ P6, Bùi Thị Thúy H1, Bùi Vũ N, Bùi Vũ P7, Nguyễn Thị Á, Hà Thị Cẩm T3, Trần Thị Kim T1, Trần Thanh P3, Trần Hồng H, Trần Thị Cà B, Trần Thị Yên P1, Trần Thị Diễm P2, Trần Thị Diễm T2, Trần Thanh V, Ủy ban nhân dân xã H. Vắng mặt: Ủy ban nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vào năm 1980 bà Năm C có bán cho ông Trần Văn L (cha của ông D), sinh năm 1929, một thửa đất thổ cư tại mé lộ kênh A, hiện nay thuộc thửa số 12 và một phần thửa số 13, cùng tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; đất có chiều ngang 46,5m, chiều dài 21m, tổng diện tích 976,5m² (khi mua bán có làm giấy tay, nhưng do thời gian đã lâu và di dời nhà nhiều lần nên nay đã bị thất lạc). Đến năm 1985, Ủy ban nhân dân xã H vận động ông L hiến cho Hợp tác xã nền đất nhà để xây nhà máy xay lúa phục vụ người dân có chiều ngang 16m, chiều dài 21m. Riêng phần đất còn lại nuôi cá dò từ khi mua của bà Năm C từ năm 1980 đến năm 2000; phần đất còn lại chiều ngang 30,5m, chiều dài 21m.

Nguồn gốc đất ông D yêu cầu là vào năm 1980, khi ông D lập gia đình, nên ba ông cất nhà ở riêng cho ông trên phần đất đã mua của bà Năm C và thuê người đào ao cho vợ chồng ông D nuôi cá. Trên phần đất này còn nguyên hiện trạng là địa nước và một số loại cây như ô môi, tre, tràm do gia đình ông D trồng tại mé kênh. Năm 1983, khi xã H có chủ trương xây dựng Ủy ban nhân dân tại khu vực chợ cũ, thì hỏi cha mẹ ông D mua căn nhà để làm nhà công vụ cho giáo viên ở. Cha mẹ ông D đã thống nhất bán nhà cho chính quyền và hiến luôn phần đất nền của căn nhà đó tại chợ cũ cho xã xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân rồi về cất nhà sinh sống tại phần đất mua của bà Năm C sống cùng với ông D. Đến năm 1985, Ủy ban nhân dân xã V1 cha ông Dện và vợ chồng ông hiến nền đất nhà đang ở cho Hợp tác xã xây dựng nhà máy xay lúa cho dân (chính quyền vận động gia đình không hỗ trợ tiền di dời), gia đình ông thống nhất. Vì hiện trạng khi đó, diện tích đất trống kê bên nền nhà của ông D còn lại là địa nước, nên nhà ông không thể cất được nhà ở cạnh nhà máy X được nên phải về đất tràm trong kênh Đường Thét để ở (cách đất nhà máy khoảng 300m). Nhưng trên phần địa, gia đình ông D vẫn duy trì nuôi cá tra. Do không còn đất nền cao để cất trại chăm sóc cá nuôi, năm 1990 cha ông Dện có cất 01 căn nhà tạm tại phần đất trống, đối diện nhà máy X (nay là khu dân cư xã H) cho vợ chồng ông D ở coi cá. Đến năm 1995, ông L qua đời, năm 1997 căn nhà tạm ông D ở bị sập nên ông trở về sống tại kênh Đ cho đến ngày nay. Nhưng ông D vẫn lui tới phần đất địa của gia đình để nuôi và thu hoạch cá cho đến năm 2000. Vì khi đó xã có chủ trương xây dựng khu dân cư đối diện phần đất của ông nhưng xáng thối đất phèn sang lấp khu dân cư, phèn tràn địa cá của ông D làm cá bị chết, không thể nuôi được nữa nên ông phải bỏ hoang từ khi có khu dân cư đến nay, nhưng ông vẫn thường xuyên đến coi. Đến năm 2018, ông đến chính quyền xã H để khai báo,

đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất ao cá gia đình của ông còn lại với chiều ngang 19m, chiều dài 21m, diện tích 399m² (đã trừ phần nhà máy gia đình đã hiến cho Hợp tác xã trước đây là chiều ngang 16m, chiều dài 21m). Còn lại diện tích đất địa của gia đình ông D có chiều ngang 11,5m, chiều dài 21m, giáp đất ông M đang sử dụng có cắm ranh là 01 cột xi măng (ông P4 tự cắm), nhưng xã H vẫn không cho ông D đăng ký với lý do cho rằng đất này Ủy ban nhân dân đang quản lý.

Nay, ông D thống nhất theo ý nguyện của cha ông là hiến tặng cho Hợp tác xã xây nhà máy có chiều ngang 16m, chiều dài 21m theo hiện trạng nhà máy đang tồn tại là các cọc, trụ xi măng của nhà máy xây cũ. Còn lại phần đất địa ao cá của ông D mà gia đình ông đang canh tác từ năm 1980 đến nay, hiện đang còn nguyên trạng là địa nước, cây tre, tràm, ô môi do cha con ông trồng từ khi mua đất năm 1980, ông yêu cầu ông P4 trả lại cho ông. Ông D có khiếu nại đến chính quyền địa phương nhưng Ủy ban nhân dân xã trả lời việc quy hoạch của Ủy ban nhân dân và nguồn gốc không đúng với sự thật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông.

Hiện gia đình ông D do đông con và các con đều trưởng thành không có nơi sinh sống ổn định, hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Nay ông D yêu cầu Tòa án Thập Mười giải quyết buộc ông Bùi Văn P4 và cơ quan có liên quan là Ủy ban nhân dân xã H phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất địa ao cá cạnh nhà máy xây cũ đất có chiều ngang 19m, chiều dài 21m, diện tích 399m², đất thuộc một phần thửa số 12 và một phần thửa số 13, cùng tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với lời trình bày của ông P4 về việc cái hầm ông P4 sử dụng để chứa trấu là không đúng. Nhà máy của ông P4 mua có hòng trấu hướng lên trên không hướng đến cái hầm. Khi ông P4 mua nhà máy thì gia đình ông đã sử dụng cái hầm để nuôi cá và gia đình ông đã nuôi cá từ lúc mua đất vào năm 1980 đến năm 2000 thì không nuôi nữa do sáng thời đất phèn sang lấp khu dân cư, phèn tràn địa cá của ông D làm cá bị chết, không thể nuôi được nữa nên ông phải bỏ hoang từ khi có khu dân cư đến nay, nhưng ông vẫn thường xuyên đến coi. Trên phần đất xung quanh cái hầm thì gia đình ông trồng tràm, ô môi, tre và gia đình ông khai thác, sử dụng đến giờ không có ai tranh chấp.

- Theo lời trình bày tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là ông Bùi Văn P4 (ủy quyền cho anh Bùi Vũ P5) trình bày:

Trước đây vào năm 1993 ông P4 có nhận chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân xã H nhà máy X lúa và phần đất có chiều dài 21m, chiều ngang 50m với giá là 35.000.000 đồng (trong đó bao gồm phần đất nhà máy X lúa và phần diện tích đất cái hầm đang tranh chấp). Thời gian thanh toán chia làm 03 đợt: đợt 1 ngày 09/9/1993 trả 10.000.000 đồng; đợt 2 ngày 30/5/1994 trả 15.000.000 đồng; đợt 3 ngày 30/10/1994 trả 10.000.000 đồng. Ông P4 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền với Ủy ban nhân dân xã H và thanh lý hợp đồng vào ngày 24/11/1994. Việc mua bán có giấy tờ rõ ràng, hợp lệ và phần đất trên ông P4 canh tác, sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp từ năm 1994 đến nay. Hiện

trạng cái hầm thời điểm năm 1994 là cái hầm lạng dùng để chứa trấu xay lúa của nhà máy. Sau khi không còn xay lúa nữa thì cái hầm ông P4 bỏ hoang không có sử dụng vào mục đích nào khác và hiện nay ông P4 không có sử dụng cái hầm trên. Do nhà nước bơm sìn, bơm cát lấp làm khu dân cư tràn qua đã phần nào lấp đầy cái hầm và hiện trạng hiện nay không còn cái hầm nữa mà trở thành phần đất gần như bằng với mặt đất xung quanh và bỏ hoang cỏ mọc um tùm. Ông P4 đã nhiều lần đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã mua của Ủy ban nhân dân xã H cho ông nhưng đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông P4 không đồng ý, vì việc mua bán có giấy tờ rõ ràng, hợp lệ và phần đất trên ông P4 canh tác, sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp từ năm 1994 đến nay. Yêu cầu được đứng tên diện tích ngang 50m x dài 21m thuộc thửa 12 và một phần thửa số 13, cùng tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Trần Thanh V, Trần Thị Cà B, Trần Thị Yến P1, Trần Thị Kim T1, Trần Hồng H, Trần Thị Diễm P2, Trần Thị Diễm T2, Trần Thanh P3, Hà Thị Cẩm T3, không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp, sẽ thực hiện khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Á, Bùi Vũ P6, Bùi Vũ P5, Bùi Thị Thúy H1, Bùi Vũ N, Bùi Vũ P7, không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp, sẽ thực hiện khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã H trình bày: Phần đất tranh chấp nguyên đơn chỉ cất nhà tạm ở từ 1980 đến năm 1986 (nhưng ở trên đất của nhà nước), sau đó Nhà nước lấy lại làm nhà máy X lúa và đến năm 1993 thì bán lại cho ông P4 ngang 50 x dài 21m (bao gồm phần đất nguyên đơn tranh chấp). Về việc ông D xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 13, tờ bản đồ số 46, ngang 11,5m, dài từ lộ làng cụm dân cư trung tâm xã đến sông Đ, đất tọa lạc ấp C, xã H, có nội dung: Trước đây phần đất nói trên có một các đĩa do cha ông Trần Văn D nuôi cá là đúng nhưng thực tế khi đó ông Trần Văn L (cha ông Dện) tự ý đào ao nuôi cá không có xin phép cơ quan nhà nước. Năm 1985 Ủy ban nhân dân xã có nhu cầu sử dụng đất nên đã giải tỏa hộ ông L và ông đã chấp nhận di dời nơi khác ở (vị trí đất hiện tại ông D đang trực tiếp ở giáp ông Trần Hồng Q thuộc ấp C, xã H). Từ đó đến nay hộ ông L không quản lý và không có sử dụng phần đất trên. Ủy ban nhân dân xã H xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp, sẽ thực hiện khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc

giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp, sẽ thực hiện khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 120A/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T5, Trần Thị Ngọc E, Trần Ngọc A và Trần Văn D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Bùi Văn P4:

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn P4 và Ủy ban nhân dân xã H, đối với phần đất ngang 50m x dài 21m; thuộc thửa 12 (diện tích 689,5m²) và thửa số 13 (diện tích 405,4m²), loại đất cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Bùi Văn P4 được quyền đến cơ quan nhà nước để kê khai, đăng ký để được đứng tên phần đất thuộc thửa 12 (diện tích 689,5m²) và thửa số 13 (diện tích 405,4m²), loại đất cây lâu năm; tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; chi phí kê khai do ông Bùi Văn P4 tự chịu.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Tháp Mười ngày 19/6/2023; Sơ đồ đo đạc ngày 21/8/2023 của Công ty TNHH D1).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Ngọc E, Trần Ngọc A cùng phải chịu 2.432.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn T5, Trần Thị Ngọc E, Trần Ngọc A và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.028.000 đồng, nhưng đã nộp và thanh lý số tiền 1.885.000 đồng (vào ngày 20/10/2022). Cho nên, ông Trần Văn T5, Trần Thị Ngọc E, Trần Ngọc A và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn D phải nộp tiếp số tiền 3.143.000 đồng để trả lại cho ông Bùi Văn P4.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/9/2024, bà Nguyễn Thị P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 102A/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn rút đơn khởi kiện mà Tòa án vẫn xử là bất lợi cho nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị P kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Bà Nguyễn Thị P yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 102A/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn rút đơn khởi kiện mà Tòa án vẫn xử là bất lợi cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 18/6/2021 ông Trần Văn T5, Trần Ngọc E, Trần Ngọc A ủy quyền cho ông Trần Văn D khởi kiện, ngày 09/8/2022 ông Trần Văn P8 có đơn yêu cầu độc lập. Ngày 07/12/2023 ông D có đơn rút toàn bộ đơn khởi kiện. Ngày 01/01/2024 ông Trần Văn D chết. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và thay đổi địa vị tố tụng ông Bùi Văn P4 thành nguyên đơn, Ủy ban nhân dân xã H là bị đơn và các nguyên đơn Trần Văn T5, Trần Ngọc E, Trần Ngọc A và người kế thừa quyền và nghĩa

vụ tố tụng của ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời ông D đã rút đơn khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn mà tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T5, Trần Thị Ngọc E, Trần Ngọc A và Trần Văn D là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn.

Về nội dung: Biên bản bán nhà máy X của Ủy ban xã ghi vào lúc 11 giờ ngày 29/8/1993. Hợp đồng mua bán nhà máy Ủy ban xã ghi vào lúc 11 giờ 30 ngày 29/8/1993 và biên bản thanh lý hợp đồng mua nhà máy ghi vào lúc 08 giờ ngày 24/11/1994 bán nhà máy và một khu nền có chiều dài 50m cách nhà trung dẫn đến khoảng trống giáp ông Trần Văn M và ngang 21m cách lộ làng với giá 35.000.000đồng. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà máy giữa Ủy ban nhân dân xã H với ông Bùi Văn P4 đã ký kết vào lúc 11 giờ 30 ngày 29/8/1993 nội dung “Bên A đồng ý bán cho bên B một nhà máy U với giá 35.000.000đồng” không kèm theo đất. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn P4 và Ủy ban nhân dân xã H, đối với phần đất ngang 50m x dài 21m; thuộc thửa 12 (diện tích 689,5m²) và thửa số 13 (diện tích 405,4m²), loại đất cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là thiếu căn cứ. Bởi lẽ, chưa làm rõ những nội dung của các văn bản nêu trên và chưa có văn bản của cơ quan nhà Nước có thẩm quyền xem xét Ủy ban nhân dân xã H có thẩm quyền chuyển nhượng đất hay không và Ủy ban nhân dân xã tại thời điểm năm 1993 có chuyển nhượng đất cho ông P4 hay không. Từ những nhận định trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà P là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 102A/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

[4]. Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà P được chấp nhận nên bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T6 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.
2. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 102A/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.
 - Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Phòng TT KT và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi Cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước