TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI** Bản án số: **204**/2018/DS-PT Ngày 27-11- 2018 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 **Phan Thị Thu Hương**
Các Thẩm phán: Bà **Vũ Thị Thu**
Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ Thuận** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hồng Thư** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 23, 26, 27 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2018/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Thanh D1**, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Số M, tổ 1, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
- *Bị đơn:*
1. Ông **Ngô Tùng T**, sinh năm 1947.
2. Bà **Phạm Thị D2**, sinh năm 1951.
Cùng địa chỉ: Số M, tổ 1, ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà **Đoàn Thị V**, sinh năm 1966.
2. Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1963.
Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
3. Ông **Hoàng Đức Q**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông **Nguyễn H**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: thôn X, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

(Bà D1, ông T, bà D2, bà V, ông N có mặt; ông Q có đơn xin vắng mặt; ông H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh D1 trình bày:

Năm 2015, qua sự giới thiệu của ông Ngô Tùng T, bà mua của ông Hoàng Đức Q diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24 tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L, khi mua hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng, chứng thực và bà đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 279518 ngày 26/02/2016. Sau khi mua, bà tiến hành quản lý, sử dụng thì ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 ngăn cản, không cho bà quản lý, sử dụng vì cho rằng diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L là của ông Nguyễn H còn diện tích đất bà mua của ông Hoàng Đức Q ở kế bên thửa 24 thuộc một phần của thửa 87 cũ của bà Đoàn Thị V (hiện nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25). Trên thực tế, diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L trước đây là của ông Ngô Tùng T, ông T bán lại cho ông Hoàng Đức Q và ông Q bán lại cho bà đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 chiếm giữ diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện L gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện L buộc ông T, bà D2 phải trả lại diện tích đất cho bà để bà quản lý và sử dụng.

Bị đơn ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 trình bày:

Năm 2010, ông bà bán cho ông Hoàng Đức Q diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L, khi lập hợp đồng chuyển nhượng đúng diện tích, số tờ, số thửa như trên. Khi ông giao đất ngoài thực địa cho ông Hoàng Đức Q có sự chứng kiến của ông Trần Văn N, ông N tự lấy sơn vẽ vạch xác định ranh mốc của thửa đất trên vỉa hè đường vào trường tiểu học L. Khi đó, giữa ông và ông N, ông Q có thỏa thuận dịch chuyển hiện trạng thửa đất số 24 sang một phần thửa 87 (cũ) nay là thửa 95 mới và ông Trần Văn N đồng ý nên ông Hoàng Đức Q mới tiến hành đổ đất đá và xây bức tường đá trên ranh giới của thửa đất. Sau đó, ông T giới thiệu bà Phạm Thị Thanh D1 cho ông Hoàng Đức Q bán lại diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L cho bà D1. Khi các bên mua bán ông không trực tiếp tham gia cũng không

biết, sau đó bà D1 tiến hành quản lý, sử dụng diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L thì ông bà không đồng ý vì trước đây giữa ông T, ông N, ông Q đã thỏa thuận thửa H dịch chuyển sang một phần thửa 87, còn hiện trạng của thửa 24 là phần đất của ông Nguyễn H.

Nay bà Phạm Thị Thanh D1 khởi kiện ông bà về việc tranh chấp diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L buộc ông bà phải trả lại diện tích đất nói trên, ông bà không đồng ý vì đây là diện tích đất của ông Nguyễn H, trước đây ông bà đã bán cho ông Nguyễn H, không phải là diện tích đất bà D1 mua lại của ông Hoàng Đức Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:

Ông và bà Đoàn Thị V là hai vợ chồng, trước đây bà Đoàn Thị V có diện tích đất 467.3m^2 thuộc thửa số 87 (cũ) tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L sát ranh với thửa số 24 tờ bản đồ số 25 hiện nay đang tranh chấp giữa bà Phạm Thị Thanh D1 với ông Ngô Tùng T. Nguồn gốc diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L hiện nay đang tranh chấp giữa bà D1, ông T trước đây của ông Ngô Tùng T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Đức Q, sau đó ông Q chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Thanh D1. Khi ông Q nhận bàn giao đất thì ông T chỉ sang diện tích đất của bà Đoàn Thị V thuộc một phần thửa 87 cũ nay là thửa 95 mới tờ bản đồ số 25, ông Q có mời ông đến chứng kiến cho cán bộ địa chính đo đạc để xác định ranh mốc thửa đất, diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T, bà D2 không đồng ý mà yêu cầu lấy vào diện tích đất thuộc thửa 87 cũ của bà Đoàn Thị V 5m chiều ngang, ông không đồng ý nên lấy vạch sơn đỏ vạch lên vỉa hè của con đường vào trường tiểu học L và bỏ về. Trên thực tế giữa ông và ông T, ông Q không có bất kỳ sự thỏa thuận dịch chuyển hiện trạng thửa đất số 24 sang một phần của thửa 87 cũ như lời trình bày của ông T vì diện tích đất thuộc thửa số 87 là của bà Đoàn Thị V. Mấy ngày sau, ông Hoàng Đức Q tiến hành đổ đất đá, xây dựng tường rào trên phần đất thuộc thửa số 87 của bà Đoàn Thị V nên bà V mời đoàn đo đạc của huyện xuống đo đạc lại và xác định ranh mốc thực tế giữa các bên đúng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V và ông T đã được cấp. Ông Hoàng Đức Q sau khi biết diện tích đất ông T bàn giao là của bà Đoàn Thị V nên đồng ý trả lại cho bà V và để vợ chồng ông thanh toán lại tiền chi phí đổ đất đá và xây tường rào trên diện tích đất cho ông Hoàng Đức Q.

Diện tích đất ông T, bà D2 chuyển nhượng cho ông Q, sau đó ông Q chuyển nhượng lại cho bà D đúng như trên thực tế lẫn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính. Do đó, việc ông T cho rằng ông thỏa thuận dịch chuyển diện tích đất thuộc thửa số 24 sang một phần thửa 87 cũ là không đúng

và bà Đoàn Thị V cũng không đồng ý do phần đất đó là của bà V. Còn việc tranh chấp giữa bà D1 với ông T, bà D2 như thế nào thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật do ông không có liên quan gì đến diện tích đất này. Do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên hòa giải, công khai chứng cứ cũng như xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị V trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn N, trước đây bà có diện tích đất 467.3m^2 thuộc thửa 87 cũ tờ bản đồ số 25 sát ranh với diện tích đất 81.7m^2 thuộc thửa số 24 mà bà Phạm Thị Thanh D1 đang tranh chấp với ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2. Diện tích đất của bà đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và bà sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp. Năm 2010, ông Ngô Tùng T, bà Phạm Thị D2 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đức Q diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L. Khi tiến hành bàn giao đất ông Ngô Tùng T, bà Phạm Thị D2 lại chỉ sang một phần diện tích đất thuộc thửa 87 cũ của bà nhưng không hỏi ý kiến bà mà lại cho rằng giữa ông Trần Văn N, ông Ngô Tùng T và ông Hoàng Đức Q đã thỏa thuận như thế, thực tế giữa các bên không có thỏa thuận gì vì diện tích đất thuộc thửa số 87 cũ đứng tên của bà chứ không phải của ông N. Sau đó, ông Hoàng Đức Q lại chuyển nhượng diện tích đất 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L cho bà Phạm Thị Thanh D1 nhưng ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 lại không cho bà D1 quản lý sử dụng. Việc ông T, bà D2 chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 24 cho ông Q và ông Q chuyển nhượng lại cho bà D1 không liên quan gì đến diện tích đất thuộc thửa số 87 cũ trước đây của bà. Việc ông T, bà D2 cho rằng giữa các bên đã thỏa thuận dịch chuyển hiện trạng quyền sử dụng đất thửa 24 sang một phần thửa 87 cũ trước đây của bà là không đúng vì bà chưa bao giờ thỏa thuận gì với ông T, bà D2 và ông Trần Văn N chồng bà cũng không có thỏa thuận gì. Nay bà D1 tranh chấp với ông T, bà D2 phần đất thuộc thửa số 24 tờ bản đồ số 25 bà không có ý kiến gì vì không liên quan đến bà, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên hòa giải, công khai chứng cứ cũng như xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức Q trình bày:

Năm 2010, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Tùng T, bà Phạm Thị D2 thửa đất số 24 tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L diện tích 81.7m^2. Khi ông T, bà D2 giao đất cho ông có cán bộ địa chính xã xuống đo đạc và cắm mốc nhưng ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 không đồng ý mà chỉ lùi xuống 5m ngang sang phần đất của bà Đoàn Thị V. Khi đó có ông Trần Văn N là chồng bà V chứng kiến nhưng ông N không đồng ý mà dùng vạch sơn đánh dấu trên vỉa hè

đường vào trường tiểu học L, sau đó ông N về còn ông cho đổ đất đá san lấp mặt bằng và xây tường rào trên phần đất ông T chỉ ranh (tức là một phần thửa 87 cũ nay là thửa 95 mới), khoảng 05 ngày sau ông N báo cho ông biết là địa chính xuống đo đạc lại vị trí ông xây móng nằm trên phần đất của bà Đoàn Thị V nên ông N, bà V đã thanh toán lại cho ông số tiền đổ đất đá, xây bức tường. Ông Ngô Tùng T cho rằng giữa ông T, ông N và ông có thỏa thuận di chuyển hiện trạng thửa 24 sang thửa 95 (là một phần thửa 87 cũ) là không đúng, giữa ông N, ông T thỏa thuận như thế nào ông không biết và ông cũng không tham gia vào việc thỏa thuận này. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông chuyển nhượng lại diện tích đất thuộc thửa 24 tờ bản đồ số 25 cho bà Phạm Thị Thanh D1, khi bà D1 tiến hành quản lý, sử dụng thì vợ chồng ông T ngăn cản và chiếm dụng không cho bà D1 sử dụng. Nay ông xác định, diện tích đất ông T, bà D2 chuyển nhượng cho ông chính xác là thửa số 24 tờ bản đồ số 25 xã L đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính và phù hợp với hiện trạng đất ngoài thực địa, ông T chỉ sang phần đất trước đây của bà Đoàn Thị V là không có cơ sở. Do bận công việc không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án, ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H trình bày:

Ông là bà con xa phía bên vợ với ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2. Trước đây, ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 78m^2 thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng và ông đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD489911 ngày 19/8/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà D2 trực tiếp chỉ diện tích đất cho ông trên thực địa sát với thửa số 24. Việc ông T, ông N, ông Q thỏa thuận với nhau dịch chuyển hiện trạng thửa 23 sang thửa 24 như thế nào ông không biết và cũng không được thông báo. Ông xác định ông T, bà D2 chuyển nhượng cho ông thửa số 23 tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo bản đồ hiện trạng thửa đất. Giữa bà D1, ông T tranh chấp với nhau thửa đất số 24, tờ bản đồ số 25, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do ông ở xa không có điều kiện đi lại nên đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 14/6/2018, Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh D1 đối với ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Buộc ông Ngô Tùng T và bà Phạm Thị D2 trả lại cho bà Phạm Thị Thanh D1 diện tích đất 81.7m^2 thuộc thửa số 24 tờ bản đồ số 25 xã L, huyện L được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 366/2018 ngày 13/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa (đường nội bộ thuộc thửa đất 26); phía Tây giáp thửa 22 (nghĩa trang liệt sĩ Long Thành); phía Nam giáp thửa 95; phía Bắc giáp thửa 23.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/6/2018, nguyên đơn ông Ngô Tùng T có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành tỉnh Đồng Nai.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 81m^2 đất tại thửa 24, tờ bản đồ 25, xã L, huyện L. Nhưng theo kết quả đo vẽ hiện trạng thể hiện diện tích đất tranh chấp là 81,7 m^2, tức dư ra 0,7m^2 nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, không làm thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung mà tuyên án buộc bị đơn trả nguyên đơn 81,7 m^2 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, rõ ràng về nguồn gốc đất tranh chấp nên dẫn đến đường lối giải quyết vụ án thiếu căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Tùng T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Ngô Tùng T xét thấy:

Hồ sơ thể hiện bà D1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T, bà D2 trả lại 81m^2 đất tại thửa 24, tờ bản đồ 25, xã L, huyện L. Kết quả đo vẽ hiện trạng thể hiện diện tích đất tranh chấp là 81,7m^2, tức dư ra 0,7m^2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nguyên nhân tại sao lại dư ra, có lấn chiếm diện tích đất liền kề hay không? Có xâm phạm quyền, lợi ích của người sử dụng đất liền kề hay không? Việc không hướng dẫn nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, không làm thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung mà tuyên án buộc bị đơn trả nguyên đơn 81,7m^2 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Vào năm 1993, vợ chồng ông T, bà D2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N diện tích đất 799m^2 thửa 16, tờ bản đồ 25. Đến ngày 21/01/2009 ông T, bà D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất diện tích 799m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 25. Sau đó, ông T, bà D2 tách thửa đất số 16 thành một số thửa, trong đó: có thửa 24 diện tích 81m^2 được cấp sổ cho ông T, bà D2 ngày 29/7/2010; sau đó chuyển nhượng cho ông Q được cấp sổ ngày 23/11/2010; sau đó chuyển nhượng cho bà D1 được cấp sổ ngày 26/2/2016 (nhưng đo thực tế dư ra 0,7m^2) *(đất này bà D1 đang tranh chấp)* và có thửa đất số 23, diện tích 78m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D2 ngày 29/7/2010; sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn H được cấp sổ ngày 19/02/2011. Vậy còn lại là: 799m^2 – (81m^2 + 78m^2) = 640m^2 đang nằm ở đâu, thửa nào?

Đồng thời hồ sơ còn thể hiện vào năm 1991, ông Nguyễn Đức S chuyển nhượng cho ông T, bà D2 696m^2 đất. Đến năm 1993 ông T, bà D2 chuyển nhượng lại cho bà Đoàn Thị V (bút lục 147). Cần làm rõ vị trí và mối quan hệ giữa thửa đất số 16, thửa đất số 87, thửa đất số 95 và 696m^2 đất mà năm 1993 ông T, bà D2 huyển nhượng cho bà Đoàn Thị V. Từ đó mới có cơ sở xác định nguồn gốc và vị trí 81m^2 đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25, xã L mà bà D1 khởi kiện.

Ngoài ra, trong hồ sơ còn thể hiện ông T, bà D2 còn đứng tên diện tích đất 467,3m^2 thửa 87, tờ bản đồ 25; sau đó chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị V 467,3m^2 này và được cấp sổ ngày 15/4/2014. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ có phải 467,3m^2 thửa 87, tờ bản đồ 25 này là tách ra từ diện tích 799m^2 thửa 16, tờ bản đồ 25 hay không? Để có cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện của bà D1 về việc ông T, bà D2 trả lại 81m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 25 xã L; cần xác định cơ sở pháp lý của diện tích đất này. Bà D1 khai rằng diện tích đất này trước đây là của ông Ngô Tùng T, ông T bán lại cho ông Hoàng Đức Q và ông Q bán lại cho bà,

bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016. Sau khi mua, bà tiến hành quản lý, sử dụng thì ông T, bà D2 ngăn cản, không cho bà quản lý, sử dụng vì cho rằng diện tích đất này là của ông Nguyễn H; còn diện tích đất bà mua của ông Hoàng Đức Q là thửa 95 tờ bản đồ số 25 thuộc một phần của thửa 87 cũ của bà Đoàn Thị V. Nhưng hồ sơ lại thể hiện thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25, diện tích 83,7m^2 có nguồn gốc của bà Đoàn Thị V chuyển nhượng cho bà D1.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ ông T, bà D2 tách thửa M thành những thửa nào? Trong đó tách thửa đất số 16 thành thửa 23, thửa 24, ngoài ra còn thửa nào nữa? Thửa đất số 95, diện tích 83,7m^2 bà D1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ đâu? Có phải của ông T, bà D2 chuyển nhượng cho bà V, sau đó bà V chuyển nhượng cho bà D1 hay không?

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, thu thập chứng cứ không đầy đủ) dẫn đến đường lối thiếu căn cứ pháp luật nên cần phải hủy, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Từ những nhận định trên,

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 148, 313 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 bị đơn ông Ngô Tùng T.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Tùng T không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002444 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương