

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **98/2018/DS-PT**

Ngày: 28-5-2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận  
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 Phạm Thị Xuân Đào

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu

Bà Phan Thị Thu Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Quang Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai

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

Ngày 25 và ngày 28 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2017/TLPT-DS ngày  
31 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2017/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2017  
của Tòa án nhân dân Thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2018/QĐ-PT ngày  
11/01/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2018/QĐ-PT ngày 30/01/2018  
và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2018/QĐ-PT ngày 02/3/2018; Quyết định  
hoãn phiên tòa số 152/2018/QĐ-PT ngày 02/4/2018; Quyết định hoãn phiên tòa  
số 199/2018/QĐ-PT ngày 27/4/2018 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà **Huỳnh Thị Ngọc T**, sinh năm 1971.

Địa chỉ cư trú: 703/32/8, tổ 9, khu phố 2, phường T, TP.B, Đồng Nai.

***- Bị đơn:*** Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1950.

Địa chỉ cư trú: 141/14, tổ 4, khu phố 2, phường T, TP.B, Đồng Nai.

***-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*** Luật sư **Nguyễn  
Phúc L** – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 3R, KP.4, phường T, TP.B, Đồng Nai.

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

1. **Bà Ngô Thị Ngọc Đ**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ cư trú: 453, tổ 3, ấp 3, xã A, TP.B, Đồng Nai.

2. **Bà Thái Ngọc H**, sinh năm: 1948.

Địa chỉ cư trú: 45/5, tổ 8, khu phố 2, phường T, TP.B, Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Thái Ngọc H: Bà Ngô Thị Ngọc Đ*, sinh năm 1971, địa chỉ: 453, tổ 3, ấp 3, xã A, TP.B, Đồng Nai làm đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2015.

3. **Ông Đỗ Trọng Đ**, sinh năm 1980.

4. **Bà Đỗ Hoài T**, sinh năm 1975.

5. **Ông Đỗ Thái B**, sinh năm 1985.

Địa chỉ cư trú: 141/14, tổ 4, khu phố 2, phường T, TP.B, Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-anh Đỗ Trọng Đ, chị Đỗ Hoài T, anh Đỗ Thái B: bà Trần Thị T'*, sinh năm 1950, địa chỉ: 141/14, tổ 4, khu phố 2, phường T, TP.B, Đồng Nai làm đại diện theo văn bản ủy quyền cùng ngày 26/05/2016

6. **Bà Đỗ Thị H**, sinh năm 1969.

Thường trú: 31B, tổ 15A, KP.2, phường B, TP.B, Đồng Nai.

Tạm trú: 703/32/3, tổ 9, khu phố 2, phường T, TP.B, Đồng Nai.

7. **UBND Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: 88-90 Hưng Đạo V, phường T, TP.B, Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan-UBND Thành phố B: ông Nguyễn Tấn L – Phó Chủ tịch UBND Thành phố B.*

*-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan-UBND Thành phố B: ông Nguyễn Thanh C–Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường Thành phố B.*

- *Người làm chứng: Ông Trần Thanh V*, sinh năm 1956

Địa chỉ: 13/2, khu P, thị trấn L', huyện L, Đồng Nai.

- *Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thị T'.*

Bà T, bà T' và Luật sư L có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm:**

**\* Trong đơn khởi kiện ngày 24/6/2015, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 05/1/2017 và ngày 14/2/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc T trình bày:**

Ngày 20/8/2001, bà có nhận chuyển nhượng 02 lô đất có diện tích 4x18,5m và 6,5x30m tọa lạc tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai của bà Trần Thị T' với giá 12 cây vàng 24K, trong đó: lô đất 4x18,5m thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố 2, phường T, Thành phố B có giá 6 cây vàng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy tay vì lúc đó bà T' chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá vàng thời điểm mua bán là 465.000 đồng/chỉ, thành tiền hai lô là 120x465.000 đồng = 55.800.000 đồng, mỗi lô có giá là 27.900.000 đồng. Tổng số tiền, vàng bà đã giao cho bà T' như sau:

-Ngày 20/08/2001: 10.000.000 đồng.

-Ngày 10/09/2001: 30.000.000 đồng.

-Ngày 27/09/2001: 34 chỉ vàng 24K.

Bà đã giao đủ tiền, vàng cho bà T' và bà T' đã giao giấy tờ đất của thửa số 189, tờ bản đồ số 28 gồm: Tờ trình nguồn gốc đất, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đã được UBND phường T xác nhận và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai vợ chồng bà T' ký xác nhận. Đồng thời, vợ chồng bà T' cũng đã giao 74m<sup>2</sup> của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 cho bà quản lý sử dụng từ ngày 10/09/2001 cho đến nay.

Sau đó, bà được biết bà T' đã được UBND Thành phố B cấp giấy chứng nhận số AK 207294 ngày 02/11/2007 nên bà đã yêu cầu bà T' thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng, tách sổ cho bà nhưng bà T' vẫn cố tình không thực hiện và né tránh dù bà đã nhiều lần yêu cầu và đề nghị.

Nay, bà khởi kiện bà T' ra Tòa án yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 74m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B ngày 20/08/2001 giữa bà với bà Trần Thị T'.

-Buộc bà T' phải thực hiện việc nghĩa vụ của người chuyển nhượng, tách sổ cho bà đối với diện tích 74 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B ngày 20/08/2001 giữa bà với bà Trần Thị T'. Trong trường hợp bà T' không thực hiện việc nghĩa vụ của người chuyển nhượng, tách sổ cho bà đối với diện tích 74 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B ngày 20/08/2001 giữa bà với bà Trần Thị T' thì bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207294 do UBND Thành phố B cấp ngày 02/11/2007 cho bà Trần Thị T' để bà tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà đồng ý với kết quả đo vẽ, thẩm định giá. Chi phí đo vẽ, thẩm định giá bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***\* Bị đơn bà Trần Thị T' trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:***

Vào năm 2001, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc T lô đất 4x18,5m, chuyển nhượng cho ông Ngô Văn G diện tích 5 x18,5m thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố 2, phường T, Thành phố B. Ông G xin đi làm giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi hai hộ này đề nghị bà ký tên tách sổ thì bà thấy sổ đỏ của bà có diện tích tăng lên là 175m<sup>2</sup>, trong khi diện tích đất mà bà chuyển nhượng cho hai hộ này là 166,5m<sup>2</sup>. Việc diện tích thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 không chính xác như trên đã ảnh hưởng đến các thửa đất số 188, 190, 191 và thửa đất số 144, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B; trong đó có thửa đất số 144, hiện nay bà và bà T đang tranh chấp tại tòa. Ngoài ra, mặc dù bà P đã bán cho bà diện tích đất thửa 189 rộng 9m, dài 18,5m. Tuy nhiên, sau này bà tìm hiểu và được biết đất của bà P chỉ có 438,25m<sup>2</sup> (căn cứ vào Tờ trình nguồn gốc đất của bà P năm 1997), trong đó với chiều rộng là 32,5m. Như vậy, chiều dài đất của bà P chỉ có 13,5m chứ không phải 18,5m, trừ đường bê tông dư ra 57cm nên chiều dài đất tranh chấp chỉ còn lại 12,9m. Do không đo vẽ nên bà bán lại cho bà T và ông G cũng là 18.5m. Ngoài ra, khi chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp thì bà T chỉ mới trả cho bà 11 chỉ vàng, số còn lại bà T chưa thanh toán cho bà dù bà nhắc nhở và yêu cầu.

Với những lý do trên thì việc bà T khởi kiện bà yêu cầu như trên thì bà không đồng ý.

Ngày 26/5/2016, bà T' có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 74 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B giữa bà với bà T. Bà đồng ý trả cho bà T 11 chỉ vàng đã nhận.

Bà đồng ý với kết quả đo vẽ, thẩm định giá. Tại phiên tòa, bà T' đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc các công trình xây dựng trên đất là do bà T xây dựng bất hợp pháp, cây cối được trồng trên nền xi măng. Kết quả đo vẽ thể hiện đường đất trước mặt thửa đất 189 rộng 3m, trong khi theo bản kê khai đất của bà P năm 1997 thì con đường này chỉ rộng hơn 2m.

***\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Trọng Đ, chị Đỗ Hoài T, anh Đỗ Thái B cùng ủy quyền cho bà Trần Thị T' làm đại diện thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà T'. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.***

***\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Ngọc H ủy quyền cho chị Ngô Thị Ngọc Đ trình bày tại bản tự khai ngày 07/8/2015 như sau:***

Năm 2001, cha mẹ chị là ông Ngô Văn G và bà Thái Ngọc H có mua lô đất với diện tích là ngang 5m, dài 18,5m là một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T của bà Trần Thị T'. Vào năm 2006-2007, bà T' có ủy quyền cho chị đi làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông G đã chết, chỉ còn bà H đang quản lý sử dụng phần đất trên. Toàn bộ

hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T' là do chị ký thay bà T'. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do mẹ chị đang giữ. Bà T' đã bán lại cho mẹ chị và bà T là 166,5m<sup>2</sup> đất nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là 175,3 m<sup>2</sup>. Chị đồng ý chỉnh sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 166,5m<sup>2</sup> theo yêu cầu của bà T' với điều kiện bà T' phải ký xác nhận vào hồ sơ hoặc ủy quyền lại cho chị vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T'.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H trình bày tại bản tự khai ngày 11/01/2017 như sau:** Ngày 01/8/2016, bà có thuê nhà và đất của bà Huỳnh Thị Ngọc T với diện tích đất 74m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nhà là 16m<sup>2</sup>, phần còn lại là đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất này thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tại tổ 9, khu phố 2, phường T, Thành phố B. Bà thuê nhà đất này để dùng làm bãi giữ xe máy cho học sinh. Bà được biết toàn bộ diện tích đất trên đang tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà xác định không có liên quan gì đến việc tranh chấp này và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là Ủy ban nhân dân Thành phố B do ông Nguyễn Tấn L làm đại diện có Bản trình bày ý kiến ngày 25/5/2017 như sau:** Việc UBND Thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207294 ngày 02/11/2007 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 diện tích 175,3m<sup>2</sup> phường T cho bà Trần Thị T' và ông Đỗ Ngọc C là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 diện tích 175,3m<sup>2</sup> phường T có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận thì đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố B căn cứ vào quy định pháp luật hiện hành để giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 79/2017/DS-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 73,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B ngày 20/8/2001 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc T với bà Trần Thị T'.

1.2 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207294 do UBND Thành phố B cấp ngày 02/11/2007 cho bà Trần Thị T'. Bà Huỳnh Thị Ngọc T có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B để làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 73,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (5,6,12,12,5) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 1673/2016 ngày 16/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 73,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa

đất số 189, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường T, Thành phố B ngày 20/8/2001 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc T với bà Trần Thị T' đối với bà T'.

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

Ngày 20/7/2017, bị đơn Trần Thị Tươi kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 79/2017/DS-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trần Thị T': Ngày 20/8/2001 giữa bà Trần Thị T' và bà Huỳnh Thị Ngọc T có thỏa thuận chuyển nhượng 02 lô đất một phần thửa đất 189 và một phần thửa 144 tờ bản đồ số 28 nhưng không được công chứng và chứng thực. Việc các bên ký kết thỏa thuận về hình thức là vô hiệu, khi thụ lý Tòa án sơ thẩm ban hành Quyết định yêu cầu thực hiện để hoàn thiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có 02 thửa tranh chấp nhưng chỉ hoàn thiện thửa 189. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác đây là đất nông nghiệp nên không thể tách thửa được nhưng lại Công nhận hợp đồng mà vô hiệu về hình thức. Các bên đều xác định thời điểm tranh chấp nhưng bản chính là bản photo nên không có giá trị. Trên thửa đất có nhiều hộ sinh sống nhưng không đưa vào tham gia tố tụng. Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản photo và nguyên đơn cho rằng đã thanh toán xong nhưng không cung cấp được bản chính. Nguyên đơn chưa thanh toán số tiền còn lại và cũng chưa xác định được thiếu tiền của thửa đất nào 144 hay 189 là chưa đảm bảo vì 2 thửa chung trong 1 hợp đồng, gây khó khăn cho các bên dẫn việc đánh giá chứng cứ chông chéo, mâu thuẫn. Nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa 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: Cấp sơ thẩm đã thụ lý tất cả 4 yêu cầu khởi kiện trong đó có 03 yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn có 01 yêu cầu phản tố. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định có 02 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, còn 01 yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ của người chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không xác định trong vụ án là xác định thiếu quan hệ pháp luật.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207294 do UBND Thành phố B cấp ngày 02/11/2007 của bà Trần Thị T' đối với thửa 189 tờ bản đồ số 28 phường T đối với phần diện tích đất 74m<sup>2</sup>, mà cấp sơ thẩm hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T' là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T' thửa 189 tờ bản đồ số 28 phường T với diện tích 175m<sup>2</sup> và bà T' chỉ chuyển nhượng cho bà T 74m<sup>2</sup> đây chưa phải là đất thổ cư và có được tách thửa hay không mà cho phép bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Ngoài vụ kiện này ra còn có vụ kiện khác cùng nguyên đơn và bị đơn cùng quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 02 vụ án này có tranh chấp chỉ khác nhau về diện tích và vị trí chuyển nhượng nhưng chung một hợp đồng, toàn bộ lời khai, chứng cứ của 2 vụ án này như nhau. Cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự để giải quyết chung một vụ án hoặc phải nhập giải quyết chung mặc dù bà T có đơn yêu cầu nhập. Do cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật, thụ lý nhưng không giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ cho TAND Thành phố B giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T' làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ủy ban nhân dân Thành phố B do ông Nguyễn Tấn L đại diện có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Đỗ Thị H, bà Ngô Thị Ngọc Đ có đơn xin

vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Ngày 20/8/2001 bà Huỳnh Thị Ngọc T có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 4x18,5m một phần của thửa 189 tờ bản đồ số 28 phường T, Thành phố B. Hợp đồng không có công chứng chứng thực vì lúc này bà Trần Thị T' chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và các bên đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Bà T' có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T vì cho rằng diện tích đất chuyển nhượng không đúng theo thỏa thuận cụ thể diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà bị tăng lên.

Bà T' kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, mâu thuẫn về việc thanh toán 34 chỉ vàng.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T': Bà T' cho rằng bà T lấn đất và không thanh toán số vàng còn thiếu. Bà T' cho rằng bà chuyển nhượng đất cho bà T chỉ có chiều dài 12,9m nhưng không được cơ quan Nhà nước nào xác nhận. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp cho bà T' thửa 189 có 01 cạnh chiều dài 18,3m 01 cạnh dài 20m. Và thửa 189 phía trước giáp đường đi, phía sau giáp thửa 144 của bà T'. Vì vậy thửa 189 có chiều dài không đủ 18,5m thì cũng không làm ảnh hưởng đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì 2 bên đều xác nhận việc chuyển nhượng theo diện tích chứ không phải theo thửa đất. Nên bà T' cho rằng bà T lấn đất của bà T' là không có căn cứ. Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 73,8m<sup>2</sup> một phần thửa 189 tờ bản đồ số 28 ngày 20/8/2001. Bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng.

Ngoài vụ án này còn có vụ án khác bà T kiện bà T' cùng quan hệ pháp luật, cùng một hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2001, cùng bản đồ số 28 phường T, nhưng chỉ là 2 thửa đất và diện tích đất khác nhau. Có tranh chấp với nhau về việc chưa thanh toán số tiền còn lại nên phải cần phải được xem xét và đánh giá chứng cứ chung trong cùng 01 vụ án một cách toàn diện, khách quan. Cấp sơ thẩm giải quyết 2 vụ án khác nhau dẫn đến việc đánh giá chứng cứ thiếu chính xác vì toàn bộ lời khai chứng cứ của 2 vụ án như nhau.

Cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì theo đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 14/02/2017 (BL 26) nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T' đối với thửa 189 tờ bản đồ số 28 phường T (giấy chứng nhận số AK 207294 do UBND Thành phố B cấp ngày 02/11/2007) đối với phần diện tích 74m<sup>2</sup>. Như vậy nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho

bà T' chứ không yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cấp sơ thẩm hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T' là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ các lý do trên thể hiện cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ để đánh giá chứng cứ một cách toàn diện và giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm thủ tục tố tụng. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bà T' không phải chịu án phí phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T'. Hủy bản án sơ thẩm số 791/2017/DS-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố B. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Bà Trần Thị T' không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh ĐN (1);
- TAND TP.Biên Hòa (1);
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa(1);
- Đương sự (5);
- Lưu (5).

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

**Phạm Thị Xuân Đào**

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

**Vũ Thị Thu – Phan Thị Thu Hương                      Phạm Thị Xuân Đào**