

Bản án số: 63/2018/DS-PT  
Ngày: 07 - 6 - 2018  
V/v: “Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Thịnh

*Các thẩm phán:* Ông Vũ Hoàng Linh

Ông Nguyễn Văn Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 140/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hoa V, sinh năm 1970; (có mặt)  
Cư trú tại: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1944; (có mặt)  
Cư trú tại: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Bà Tạ Thị T, sinh năm 1966 (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng cư trú tại: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Ủy ban nhân dân xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước: Ông Phạm Trung T, sinh năm 1957; chức vụ - Chủ tịch UBND xã Tân Phước - là người đại diện theo pháp luật.

Ông Trần Duy K, sinh năm 1979; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Tân Phước - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2017).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa V.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 11/9/2014 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình Bà Nguyễn Thị Hoa V bày:*

Ngày 26/02/2011, Bà Nguyễn Thị Hoa V và Bà Phạm Thị Q có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà Phạm Thị Q chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Hoa V một phần diện tích đất 05 mét x 35 mét = 175m<sup>2</sup> (Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất là 163m<sup>2</sup>), tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng thì phần diện tích đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất. Vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất bà Q (Phần diện tích đất này bà Q chuyển nhượng lại cho Bà Tạ Thị T), phía tây giáp đất ông P, phía nam giáp đất ông T1, phía bắc giáp đường. Giá chuyển nhượng là 12.000.000đồng, hợp đồng được lập thành văn bản, có bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng ký tên nhưng không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Quá trình thực hiện Hợp đồng thì Bà Nguyễn Thị Hoa V đã trả cho Bà Phạm Thị Q số tiền là 5.000.000đồng, còn lại 7.000.000đồng thì hai bên thỏa thuận là vào giữa năm 2011 sẽ trả hết. Trên thực tế, Bà Phạm Thị Q đã giao đủ toàn bộ diện tích đất 163m<sup>2</sup> như trong hợp đồng cho Bà Nguyễn Thị Hoa V sử dụng. Ngày 01/6/2011, Bà Phạm Thị Q lấy đi một phần diện tích đất là 32m<sup>2</sup> (Vị trí được xác định: Phía đông giáp đất bà Q, phía tây bắc giáp đất bà Q chuyển nhượng cho bà V, phía nam giáp đất ông T1) trong tổng số 163m<sup>2</sup> đất nói trên để chuyển nhượng cho Bà Tạ Thị T. Bà Nguyễn Thị Hoa V đã gặp Bà Phạm Thị Q và Bà Tạ Thị T để trao đổi nhưng không được. Hiện tại, vợ chồng bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Văn H đang sử dụng phần diện tích đất này.

Bà Nguyễn Thị Hoa V yêu cầu Bà Phạm Thị Q, Bà Tạ Thị T và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, Ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Hoa V phần diện tích đất 32m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất Bà Tạ Thị T và Ông Nguyễn Văn H, phía tây giáp đất ông P, phía nam giáp đất ông T1. Bà Nguyễn Thị Hoa V sẽ hoàn trả cho Bà Phạm Thị Q số tiền 7.000.000đồng còn thiếu lại.

*Tại đơn yêu cầu phản tố không đề ngày tháng năm và bản tự khai ngày 19 tháng 12 năm 2014, bị đơn là Bà Phạm Thị Q trình bày:*

Năm 2011, Bà Phạm Thị Q có chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Hoa V một thửa đất có diện tích chiều ngang giáp đường liên thôn dài 05 mét, chiều sâu là 35 mét và chiều ngang phía sau là 2,4 mét, giá chuyển nhượng là 12.000.000đồng. Bà Nguyễn Thị Hoa V có trả cho Bà Phạm Thị Q số tiền 5.000.000đồng, còn nợ lại 7.000.000đồng. Bà Phạm Thị Q đã giao đủ diện tích đất cho Bà Nguyễn Thị Hoa V, Bà Nguyễn Thị Hoa V đã tiến hành cấm cọc phần diện tích đất để xây nhà (Ủy ban nhân dân xã Tân Phước xây nhà tình thương cho bà V). Khi xã Tân Phước bàn giao nhà thì dây, cọc vẫn còn nguyên, công trình phụ và giếng nước đều được xây dựng và đào trong phần diện tích đất bà Q bàn giao cho bà V. Bà Phạm Thị Q không chấp nhận theo yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Hoa V và có yêu cầu buộc Bà Nguyễn Thị Hoa V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Q số tiền 7.000.000đồng còn thiếu lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Tân Phước, huyện Đồng Phú do Ông Trần Duy K – Phó chủ tịch UBND xã Tân Phước- là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hoa V, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân xã Tân Phước trao tặng nhà tình thương theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 09/11/2011 của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước. Tại Quyết định này, do có sự nhầm lẫn nên ghi năm sinh của Bà Nguyễn Thị Hoa V là 1972. Diện tích nhà xây dựng là 36m<sup>2</sup>, tổng giá trị xây dựng là 56.290.000đồng (Trong đó có 51.290.000đồng là tổ chức COOCA hỗ trợ, gia đình bỏ thêm 5.000.000đồng). Ủy ban nhân dân xã Tân Phước yêu cầu Bà Nguyễn Thị Hoa V có trách nhiệm bảo quản căn nhà phục vụ đời sống gia đình, không được phép sang nhượng, cho tặng đối với bất lý tổ chức, cá nhân nào, trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép. Tại thời điểm xây nhà, phần diện tích đất của hộ Bà Nguyễn Thị Hoa V sử dụng ổn định, không có xảy ra tranh chấp.

Ủy ban nhân dân xã Tân Phước yêu cầu vụ án được giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân xã Tân Phước không còn có yêu cầu nào khác.

*Bà Tạ Thị T trình bày:*

Ngày 01/6/2011, Bà Tạ Thị T và Bà Phạm Thị Q có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà Phạm Thị Q chuyển nhượng cho Bà Tạ Thị T một thửa đất có diện tích chiều ngang giáp đường là 13 mét, phía sau giáp bà Đ là 4.8 mét, bên phải là 49 mét, bên trái là 48 mét, tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau có Ban ấp và người làm chứng ký xác nhận chứ không qua công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng phần diện tích đất này thì không có tranh chấp với ai, Bà Phạm Thị Q đã giao đủ diện tích đất cho Bà Tạ Thị T. Bà Tạ Thị T cho vợ chồng cháu của mình

là Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị H quyền thừa kế phần diện tích đất này. Hiện nay, vợ chồng Ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị H xây nhà ở thì xảy ra tranh chấp. Bà Tạ Thị T có yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng nói trên.

*Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:*

Ngày 08 tháng 10 năm 2011, vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của Bà Tạ Thị T một mảnh đất, vị trí được xác định: Phía đông giáp đất ông (bà) T T dài 49 mét, phía tây giáp đất bà V dài 48 mét, phía nam giáp đất ông T1, bà Đ dài 4.8 mét, phía bắc giáp đường liên thôn dài 13 mét, tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 25.000.000đồng. Khi chuyển nhượng thì hai bên có viết giấy tay và hẹn đến ngày 30/02/2012, vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H giao đủ tiền cho Bà Tạ Thị T thì Bà Tạ Thị T bàn giao diện tích đất chuyển nhượng và giấy tờ chuyển nhượng giữa bà Q, Bà T cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H. Sau khi nhận đất, vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H tiến hành xây dựng nhà cửa, hàng rào ranh giới đất và sử dụng từ đó cho đến nay. Bà Nguyễn Thị Hoa V yêu cầu Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Hoa V phần diện tích đất 32m<sup>2</sup> như bà V đã xác định thì Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H không đồng ý. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H yêu cầu vụ án được giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú đã quyết định:*

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Bà Phạm Thị Q và Bà Nguyễn Thị Hoa V vào ngày 26 tháng 02 năm 2011.

Tạm giao cho Bà Nguyễn Thị Hoa V được quyền sử dụng phần diện tích 131.1m<sup>2</sup> (Trong đó có 34.3m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang lộ giới), tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất bà Q (Bà Q chuyển nhượng cho Bà Tạ Thị T và Bà Tạ Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H), phía tây giáp đất ông P, phía nam giáp đất ông T1, phía bắc giáp đường. (Có sơ đồ đất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Hoa V có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Phạm Thị Q số tiền còn thiếu lại là 7.000.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Hoa V về việc buộc Bà Phạm Thị Q, Bà Tạ Thị T, Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Hoa V phần diện tích đất 32m<sup>2</sup>; tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất bà Q (Bà Q chuyển nhượng cho Bà Tạ Thị T và Bà Tạ Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H), phía tây giáp đất ông P, phía nam giáp đất ông T1 (Có sơ đồ đất kèm theo).

Tạm giao cho Bà Phạm Thị Q được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 32m<sup>2</sup>; tọa lạc tại đội 02, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước có vị trí xác định như trên. Bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà đất đối với phần diện tích đất này.

3. Không xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Bà Phạm Thị Q và Bà Tạ Thị T vào ngày 01 tháng 6 năm 2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Bà Tạ Thị T và vợ Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H vào ngày 08 tháng 10 năm 2011.

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 10/10/2017, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa V có kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện nội dung vụ án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc Bà Phạm Thị Q, Bà Tạ Thị T, Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà diện tích 32m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đội 2, ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú.

Ngày 12/10/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú có Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng về xác định tư cách những người tham gia tố tụng, không nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn, chưa làm rõ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vi phạm về trình tự thủ tục phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn, tính sai án phí, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú và phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung:

- Tòa án nhận định tuy bà V và bà Q không có yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vào ngày 26/02/2011, nhưng nội dung vụ án có liên quan đến hợp đồng, yêu cầu của bà V, bà Q cũng như người có liên quan nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần xem xét và giải quyết.

- Bà T có liên quan đến diện tích đất tranh chấp thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Q, ông H và bà H1 là người đang trực tiếp sử dụng mảnh đất này và được Tòa sơ thẩm nhận định tại mục [3] nhưng Tòa sơ thẩm lại nhận định tại mục [5] là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà T và bà Q; hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà T với ông H và bà H1 là một

quan hệ khác và tách ra khỏi vụ án và sẽ giải quyết nếu có yêu cầu là có mâu thuẫn.

- Bà T có yêu cầu trực tiếp sử dụng mảnh đất tranh chấp và ông H bà H1 có yêu cầu được Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy là đương sự có yêu cầu chứ không phải không có yêu cầu như Tòa sơ thẩm nhận định ở phần [5]. Mặc dù tại phần [5] tòa có nhận định nhưng phần quyết định không tuyên xử chấp nhận hay không chấp nhận là thiếu sót.

- Phần diện tích đất bà Q chuyển nhượng cho bà V có diện tích 163m<sup>2</sup>, bà V đã sử dụng 36m<sup>2</sup> để xây nhà, 9,25m<sup>2</sup> công trình phụ, tổng diện tích 45,25m<sup>2</sup>. Như vậy phần diện tích chưa sử dụng là 118,85m<sup>2</sup> (trong đó 34,3m<sup>2</sup> thuộc hành lang đường bộ), diện tích còn lại 84,55m<sup>2</sup>. Tòa án không tiến hành đo đạc mà đã công nhận toàn bộ diện tích 131,1m<sup>2</sup> tạm giao cho bà V quyền sử dụng và diện tích đang tranh chấp 32m<sup>2</sup> giao cho bà Q là không đúng theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

- Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú thì thấy; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà V và “giấy sang nhượng đất” ngày 26/02/2011 giữa bà V và bà Q thể hiện bà V nhận chuyển nhượng của bà Q diện tích đất có chiều rộng 5m và chiều dài 35m bằng 175m<sup>2</sup>, qua đo thực tế là 163m<sup>2</sup>, bà V cho rằng bà Q đã lấy một phần diện tích đất là 32m<sup>2</sup> trong 163m<sup>2</sup> để chuyển nhượng cho Bà Tạ Thị T, Bà T tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị H. Như vậy, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, theo khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bà V khởi kiện yêu cầu bà Q, Bà T và ông Hiếu phải trả lại cho bà diện tích đất 32m<sup>2</sup>, như vậy người trực tiếp bị bà V khởi kiện gồm 03 người là bà Q, Bà T và ông Hiếu, đối chiếu với khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà Q, Bà T và ông Hiếu phải là bị đơn trong vụ án nhưng trong đơn khởi kiện bà V xác định Bà T, ông Hiếu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích và hướng dẫn bà V làm lại đơn khởi kiện để xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

[3] Tài liệu trong hồ sơ thể hiện Bà Phạm Thị Q có chồng là ông Đinh Quang Truyền, trong quá trình giải quyết vụ án tuy ông Tr không có yêu cầu tham gia tố tụng và cũng không có đương sự nào yêu cầu đưa ông Tr vào tham gia tố tụng nhưng việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Tr, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Phạm Thị Q có đơn phản tố yêu cầu bà V phải trả số tiền 7.000.000 đồng còn thiếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/2/2011, Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bà Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định, quyết định và xử lý tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của bà Q là vi phạm tố tụng. Ngoài ra, bà Q chỉ có một yêu cầu phản tố nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên tạm giao cho bà Q quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 32 m<sup>2</sup>, trong khi diện tích này đang do ông Hiếu, bà Huệ sử dụng, như vậy là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà Q vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm sau phần tranh luận, đối đáp của các đương sự thì Kiểm sát viên phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa nhưng Hội đồng xét xử không xét yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên mà tiến hành nghị án và tuyên án khi Kiểm sát viên chưa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập nhiều tài liệu, chứng cứ là bản phô tô, không có công chứng, chứng thực hợp pháp ( BL 08, 09, 11, 12, 13, 14, 16, 22, 57, 66...) là vi phạm điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng khác.

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

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú có trách nhiệm trả lại cho bà V tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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:

Chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hoa V

Chấp nhận kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn: Nguyễn Thị Hoa V, bị đơn: Phạm Thị Q; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú có trách nhiệm trả lại cho Bà Nguyễn Thị Hoa V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0024230 ngày 10/10/2017.

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

**Các thẩm phán**

**Thẩm phán  
Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Hoàng Linh**

**Nguyễn Văn Nhân**

**Hoàng Minh Thịnh**