

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 301/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 7- 2025

V/v tranh chấp 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 NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Thanh Mên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2024/QĐXX-PT ngày 05/11/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm 1957, cư trú tại: Thôn A, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã B, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị V - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1940 (đã chết) và bà Bùi Thị T, sinh năm 1973 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1973 (có mặt);

- Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1977 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Phương T1, sinh năm 1979 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1974 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Đức H1: bà Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1997, cư trú tại: Khu phố H, xã B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị B: Bà Nguyễn Phương T1, sinh năm 1979; Cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã B, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Phương T1: Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1991, cư trú tại: Thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã N, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1952 (đã chết).

Người đại diện kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn D1: Bà Lý Thị N, sinh năm 1955, cư trú tại: Tổ A, khu B, ấp R, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường B, tỉnh Đồng Nai), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện (sửa đổi) ngày 16/11/2022, đơn đính chính yêu cầu khởi kiện ngày 25/9/2023, quá trình giải quyết vụ án (cả các lời khai trong vụ án thụ lý trước đó) nguyên đơn bà Trần Thị Y và Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước trình bày:

Bà Trần Thị Y chung sống với ông Nguyễn Văn D1 chung sống như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Trước năm 1987 ông D1 chung sống với bà N trước và có một số con chung, nhưng chưa làm thủ tục chấm dứt hôn nhân.

Năm 2001 bà Trần Thị Y cùng ông D1 và 02 con ruột bà Y là Cù Thị H2 và Cù Xuân V2 chuyển từ L, tỉnh Đồng Nai lên huyện B lập nghiệp. Khi đến địa bàn xã M, bà Y và ông D1 được môi giới giới thiệu đến đập đá thuê cho bà Bùi Thị T tại thôn A, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai), do bà T làm chủ mỏ đá. Bà Y và ông D1 được nhận vào làm, nhưng hai bên không làm hợp đồng gì, thỏa thuận hình thức gia công đập thành đá 4x6 với giá 25.000đ/1 khối. Đến cuối năm 2002 bà Y nhờ bà T giữ giùm số tiền đập đá và muốn tìm mua đất làm nhà ổn định lập nghiệp, thì bà T nói để bà T tìm đất cho bà Y. Đến năm 2004 bà T nói đã mua 02 thửa đất của ông H3 tại khu vực đập đá. Bà T nói sẽ bán cho bà Y và thửa đất 02ha (đất đồi dốc) với giá 17.500.000đ, rồi trừ vào tiền công đập đá. Sau khi xem xét bà Y thấy đòi hỏi quá cao không có nước nên nói bà T bán thêm 01 sào đất ở bên thửa đất thấp, bà T cũng đồng ý với mức giá 6.000.000đ. Số tiền 6.000.000đ bà Y đã trả bằng tiền mặt khi bà T

thanh toán tiền đập đá, trong đó có cả số tiền đã gửi trước đó. Các thửa đất chuyển nhượng sau này đo đạc thể hiện thửa đất thứ nhất có diện tích 966 m² có ranh giới phía Đông giáp đường, phía Tây giáp đất bà T, phía Nam giáp đất công ty T4. Thửa đất thứ hai có diện tích 19.336m² (đo đạc thực tế hiện nay là 21.799.8m²), đất có ranh giới phía Đông giáp lòng hồ, phía Tây giáp mỏ đá nhà ông L (hiện nay là ông T3), phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp hồ thủy lợi. Số tiền chuyển nhượng là 17.500.000đ do hai bên thỏa thuận trừ dần vào tiền công làm đá cho bà T. Sau đó khoảng 01 năm sau là bà Y và ông D1 đã cản trừ xong tiền của mảnh đất này, đập được khoảng 700 khối đá x giá 25.000đ/khối (nhưng lời khai ngày 16/12/2013 cho rằng đập trong 06 tháng từ khoảng cuối 2005 đến giữa năm 2006; bản tự khai do người khác viết bà Y ký thể hiện cuối năm 2004 cản trừ hết). Hiện trạng khi nhận chuyển nhượng đất chỉ có khoảng hơn 1ha trồng cây điều năm 1990, một số cây xà cừ và một số cây xoài, còn lại là rừng chồi.

Về hình thức chuyển nhượng: Thời điểm chuyển nhượng bà T viết cho bà Y 02 giấy viết tay (bà T đọc, bà Y viết rồi bà T ký) và sau này bà T lấy lại giấy chuyển nhượng đối với thửa đất 02ha, để làm tin bà T đưa 01 biên nhận tiền giữa bà T với ông Trần Đức H3 (người bán mảnh đất cho bà T) để làm tin và hẹn vài tháng sau sẽ làm sổ cho bà Y nhưng mãi không làm. Trước đây có lời khai cho rằng khi nào trừ tiền công đập đá xong mới viết là chưa chính xác, ý của bà Y cho rằng sau khi cản trừ xong sẽ viết giấy xác nhận trả hết tiền, sau này bà T cũng viết rồi xé bỏ.

Tới đầu năm 2005, bà T lấy lại của bà Y tờ giấy viết tay mua bán diện tích 19.336 m² đất và chứng minh nhân dân bà Y để bà làm sổ và chỉ để lại một giấy tay mua bán 966 m². Hai bên thỏa thuận bà T có nghĩa vụ làm các thủ tục chuyển nhượng cho bà đứng tên theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Y đã trả hết tiền chuyển nhượng, được bà T giao đất quản lý sử dụng. Diện tích đất 966m² đã làm nhà ở. Đối với diện tích 19.336m² bà Y đã phát dọn toàn bộ rừng chồi tre, một số cây trồng khác trên đất để trồng mới toàn bộ số cây điều (khoảng 40%) và một số cây xà cừ như hiện nay.

Đến khoảng năm 2008 bà T đưa người vào đo đạc thửa đất diện tích 19.336m², lúc này bà Y cũng trực tiếp đưa cán bộ đo đạc đi đo đạc và chỉ ranh giới. Bà Y nghĩ rằng bà T đưa người vào làm thủ tục đo đạc để cấp sổ đất cho bà, nhưng không biết sau này lại cấp cho bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00030 cấp ngày 06/3/2008. Đồng thời bà T cũng không trả lại cho bà Y chứng minh nhân dân khiến bà Y phải đi làm lại vào năm 2007.

Sau này bà Y cũng nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng bà T cứ khất lần, bà Y trực tiếp lên nhà bà T nhiều lần, được bà T nói ra gặp anh V3 là cán bộ địa chính làm ở thị trấn Đ. Bà Y xuống tìm anh V3 không thấy và được hướng dẫn làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện B trong năm 2010, nhưng sau đó không giải quyết. Khoảng năm 2012 anh H tự ý vào chặt cây trên đất diện tích 19.336m² nên bà Y khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã

M, rồi khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện B để giải quyết. Khi giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện B, ban đầu bà T không thừa nhận, nhưng về sau chỉ thừa nhận cho rằng có chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích 966m², nên hai bên đã hòa giải để Tòa án ra quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 14/2016/QĐST-DS ngày 05/02/2016 cho bà Y được quyền quản lý sử dụng đất nêu trên. Hiện nay bà Y đã được cấp Giấy CNQSD đất số DN 152971, vào sổ cấp số VP 06090, ngày 01/02/2024.

Đối với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp do thời điểm đó không hiểu pháp luật nên ngoài việc khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thì bà Y còn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy việc cấp giấy CNQSD đất nên bà Y rút đơn khởi kiện và nghĩ rằng Tòa án nhân dân huyện B sẽ chuyển lên cấp trên giải quyết, nhưng sau đó nhận thấy không thể thực hiện việc khiếu kiện bằng con đường giải quyết vụ án hành chính không được nên tiếp tục khởi kiện lại như hiện nay.

Vì những lẽ trên, để đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của mình, đồng thời nhằm giải quyết dứt điểm tranh chấp, bà Y làm đơn này khởi kiện ra Tòa án nhân dân, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết những vấn đề sau đối với bị đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất "Giấy viết tay" giữa bà Trần Thị Y với bà Bùi Thị T là hợp pháp (Giấy viết tay hiện nay không cung cấp được). Trường hợp không có giấy tờ viết tay đề nghị Tòa án tuyên công nhận giao dịch giữa hai bên bằng lời nói theo quy định.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 19.336m², địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã B, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số AK 877881 vào sổ cấp số H00030 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/3/2008 mang tên hộ bà Bùi Thị T, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là cây trồng thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Y.

Bà Bùi Thị T trong quá trình giải quyết vụ việc trước đây thông qua người đại diện (anh H) trình bày: Xác định có việc thuê bà Y và ông D1 vào đập đá; có chuyển nhượng diện tích đất 966m² với giá 6.000.000đ thông qua hình thức cản trừ vào tiền công đập đá, không chuyển nhượng diện tích đất còn lại. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T ông C, cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn C bà Bùi Thị T là vợ chồng. Cha mẹ ruột của ông C bà T đều đã chết trước khi ông C bà T chết. Có các con ruột gồm: Nguyễn Đức H, sinh năm 1972; Nguyễn Đức H1, sinh năm 1974; Nguyễn Đức D, sinh năm 1977; Nguyễn Phương T1, sinh năm 1979; Nguyễn Thị B, sinh năm 1981. Ngoài ra không còn con nuôi hoặc cha mẹ nuôi nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y thì gia đình chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y đối với diện tích 966m², theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận các đương sự số 14/2016/QĐST-DS, ngày 05/02/2016. Diện tích còn lại theo yêu cầu khởi kiện thì gia đình không đồng ý có việc

chuyển nhượng. Gia đình bị đơn yêu cầu phản tố buộc bà Y trả lại diện tích đất hiện nay đang quản lý sử dụng.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ông C bà T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đức H3 tại thôn A, xã M, thời điểm nhận chuyển nhượng 01 thửa đất đã có giấy CNQSD đất và 01 thửa đất đến năm 2007 làm thủ tục đăng ký, năm 2008 được cấp giấy CNQSD đất diện tích là 19.336m² đo đạc thực tế hiện nay là 21.779,8m².

Bà T cũng là chủ Xí nghiệp khai thác đá xây dựng Trang Thanh tại thôn A, xã M. Khoảng năm 2001 bà Y cùng các con riêng và ông D1 sống chung như vợ chồng từ tỉnh Đồng Nai lên tìm kiếm việc làm, do bà Y nghèo khó không có nơi ở nên bà T thương tình nhận vào làm đập đá tại xí nghiệp nêu trên. Thời điểm đó thấy hoàn cảnh bà Y quá khó khăn, không có nhà ở nên cho bà Y dựng tạm 01 chòi bằng gỗ trên đất đã nhận chuyển nhượng của ông H3 (mảnh đất đã cấp sổ). Sau này bà Y thương lượng nhận chuyển nhượng lại diện tích khoảng 01 sào tại nơi đã làm chòi tạm, hai bên đã thống nhất giao tiền và giao đất, vụ việc đã được giải quyết công nhận cho bà Y năm 2016.

Đối với thửa đất còn lại được cấp giấy CNQSD đất năm 2008 hiện nay đang tranh chấp thì do gia đình ông C bà T bận nhiều việc, không trực tiếp canh tác được, hiện trạng trên đất cũng chỉ có cây điều và một số cây xà cừ, giá trị thu hoạch không được nhiều. Do chòi ở tạm của bà Y đối diện với thửa đất này, bà Y thấy cỏ mọc rậm rạp nên nghĩ ý phát dọn, chăm sóc cây cho ông C bà T, đổi lại bà Y sẽ được thu hoạch sản lượng điều trên đất. Do thấy bà Y có hoàn cảnh khó khăn nên bà T đồng ý cho bà Y mượn canh tác đất theo như thỏa thuận giữa hai bên nêu trên. Hai bên không ấn định thời hạn trả mà chỉ nói khi có công việc cần thiết thì sẽ lấy lại, việc cho mượn giữa hai bên cũng không lập giấy tờ, nhưng đến năm 2008 đã yêu cầu nhưng bà Y không trả lại nên có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M giải quyết. Tiếp đó cũng nhiều lần yêu cầu trả qua nhiều năm nhưng do sức khỏe bà T yếu nên không thực hiện được thường xuyên.

Nhận thấy bà Y có ý tiếp tục quản lý trái phép tài sản của ông C bà T là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình. Vì vậy, với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Trần Thị Y trả lại toàn bộ diện tích đất 21.938,5m² (đo chính lại là 21.779,8m²), địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã B, tỉnh Đồng Nai). Đất trước đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 877881 vào sổ cấp số H00030 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/3/2008 mang tên hộ bà Bùi Thị T. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1 (Nguyễn Quang D2) lời khai ngày 13/6/2013 (bút lục 115) trình bày: Ông chung sống với bà Y từ năm 1995, nhưng không đăng ký kết hôn, xác định lời trình bày của bà Y là đúng. Việc đập đá cản trở vào tiền đất thì ông cho bà Y cùng các con bà Y, nên xác định là tài sản riêng của bà Y, không có yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng trình bày: Xác nhận về mối quan hệ và những người thân thích của ông D2 như

lời trình bày của bà Y là đúng. Đối với yêu cầu tranh chấp hiện nay thì thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Y và lời khai của ông D2 trước đó, tức là đề nghị công nhận tài sản thuộc về phần bà Y, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H4 (lời khai ngày 14/8/2013, bút lục 120) trình bày: Khoảng năm 2002 – 2008 mẹ của anh có nhận chuyển nhượng của ông H3 diện tích đất điều và xà cừ tại thôn A, xã M với mục đích khai thác đá xây dựng. Mẹ của anh thuê công nhân khai thác đá. Trong đó có bà Y, vì bà Y không có nhà nên mẹ anh nói bán cho 1000m² để làm nhà với giá 6.000.000đ, hình thức là làm ra sản phẩm cán trừ vào tiền đất, gia đình bà Y đã làm nhà ở và thu lượm điều trên đất này. Khi chuyển nhượng có làm giấy tờ viết tay nhưng không còn. Tiền đập đá sau này cũng đã cán trừ nhưng cụ thể thế nào không rõ.

Đối với diện tích đất gần 02 ha bà Y đang canh tác là do mẹ của anh để nguyên hiện trạng như khi mua của ông H3, rồi cho bà Y mượn để có thêm thu nhập. Năm 2008 gia đình đã yêu cầu bà Y trả lại nhưng bà Y không trả và sử dụng cho tới nay (*nhưng lời khai ngày 17/12/2013 cho rằng khi làm thủ tục cấp sổ thì không yêu cầu bà Y trả lại*). Sau này mẹ của anh thường xuyên bị bệnh không đi lại được nên bà Y khởi kiện công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, anh H4 lại có lời khai ngày 14/8/2013 cho rằng chuyển nhượng của ông H3 từ năm 1992 -1995, cho rằng đất này cho mượn nhưng không lập giấy tờ, hiện trạng khi cho bà Y mượn thì trên đất đã có một số cây điều khoảng 04 năm tuổi và một số cây xà cừ khoảng 04 năm tuổi, về quá trình bà Y sử dụng đất thì hàng năm bà Y phát dọn thu hoạch và cải tạo, trên đất vẫn còn cây điều và xà cừ)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức H1, Nguyễn Đức D, Nguyễn Phương T1, Nguyễn Thị B qua lời khai trình bày: Xác nhận cha mẹ ruột là ông C bà T; cha mẹ có nhận chuyển nhượng của ông H3 02 thửa đất có tranh chấp với bà Y là đúng. Thời điểm cấp giấy CNQSD đất thì có cha mẹ và 05 con ruột. Thấy bà Y hoàn cảnh khó khăn nên chuyển nhượng cho diện tích đất 01 sào. Đối với thửa đất hiện nay tranh chấp thì do cha mẹ bận nhiều việc, không canh tác được nên cho bà Y mượn canh tác thu sản lượm, khi nào thấy kinh tế khá hơn sẽ đòi lại nên không ấn định thời hạn cụ thể. Năm 2012 gia đình có việc nên anh H4 vào cắt cây nên bà Y khởi kiện đến Tòa án. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Y trả lại đất cho gia đình theo yêu cầu phản tố của người đại diện kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A -Đồng Nai) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích đất đo đạc thực tế 21.799,8m²) giữa bà Trần Thị Y với bà Bùi Thị T là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 21.799,8m² (trước đó đã được cấp Giấy CNQSD đất số AK 877881 vào sổ cấp số H00030 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/3/2008 mang tên hộ bà Bùi Thị T, diện tích 19.936m²), có ranh giới:

Phía Đông giáp Hồ Thác M và thửa 332.

Phía Tây giáp thửa đất số 331 và đường nhựa.

Phía Bắc giáp đường bê tông và Hồ Thác M.

Phía Nam giáp đường nhựa và thửa 332.

Cùng cùng tài sản gắn liền với đất là cây trồng lâu năm (cây điều, xà cừ) thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Trần Thị Y.

(Theo sơ đồ đo vẽ kỹ thuật số 05007, ngày 04/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B)

Bà Trần Thị Y được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy CNQSD đất số AK 877881 vào sổ cấp số H00030 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/3/2008 mang tên hộ bà Bùi Thị T để thực hiện cấp lại cho bà Trần Thị Y theo quyết định của bản án nêu trên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về yêu cầu trả lại diện tích đất 21.799,8m² cùng tài sản gắn liền với đất đã công nhận cho bà Trần Thị Y tại mục 1 quyết định bản án nêu trên.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2024 ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 22/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Đồng Nai) có quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

- Những người thừa kế quyền nghĩa vụ của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Đồng Nai); chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Đồng Nai) làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng nghị phù hợp với quy định tại các điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng sau:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn (BL15, 19) nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ 19.336m² mình đang sử dụng nhưng cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) cho hộ bà T là của mình, hủy GCNQSDĐ của UBND huyện B cấp cho hộ bà T; các người con bà T yêu cầu bà Y trả đất được cấp cho gia đình mình nhưng Y quản lý sử dụng. Do đó, quan hệ tranh chấp phải là “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ”. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại nhận định: “*Hội đồng xét xử xác định ý chí khởi kiện của bà Trần*

Thị Y là yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên (bà Trần Thị Y với bà Bùi Thị T” (BL216) để xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và giải quyết quan hệ này là không đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng điều 5 BLTTDS.

Vụ án có liên quan đến Quyết định hành chính cá biệt. Theo quy định của Tổ tụng dân sự, và để giải quyết triệt để vụ án, bắt buộc Tòa sơ thẩm phải đưa cơ quan quản lý đất đai là UBND huyện B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét hủy GCNQSDĐ hay không. Hơn nữa theo thẩm quyền xét xử tại thời điểm giải quyết vụ án thì phải chuyển cho TAND tỉnh giải quyết theo thẩm quyền nhưng Tòa sơ thẩm không thực hiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Theo quy định tại khoản 3 điều 16 BLDS năm 2015 thì quyền và nghĩa vụ của bà T bị chấm dứt từ thời điểm chết, theo Điều 615 BLDS thì quyền và nghĩa vụ của bà T phát sinh từ các giao dịch do bà giao kết khi còn sống sẽ do những người thừa kế thực hiện. Tại đơn khởi kiện sửa đổi (BL15,19), bà T và ông C đều đã chết trước khi bà Y khởi kiện nhưng Tòa sơ thẩm không yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn để khởi kiện những người con của bà T và ông C hoặc trả đơn. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm không thực hiện mà vẫn tiến hành thụ lý, giải quyết, xác định bà T với ông C tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 3 Điều 16 BLDS năm 2015, khoản 3 Điều 68 BLTTDS.

Bà T và ông C đều đã chết trước khi Tòa thụ lý, không thể ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng nhưng Tòa sơ thẩm vẫn xác định được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, nhận định còn nhiều mâu thuẫn. Cụ thể, Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh có việc xác lập giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn, (BL217) nhưng lại xác định *“có cơ sở xác định việc bàn giao diện tích đất 19.336m2 trong năm 2004 xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng đất...”* (BL214) là chưa phù hợp. Mặc dù, Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh có giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn vào ngày tháng cụ thể của năm 2004, không cung cấp được văn bản chứng minh có sự xác lập giao kết hợp đồng nhưng Bản án sơ thẩm vẫn tuyên công nhận HĐCNQSDĐ giữa bà Y với bà T là không có căn cứ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự là vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, còn một số vi phạm khác như những người đồng thừa kế tố tụng của bị đơn không ủy quyền cho bà T1, đơn phản tố chỉ có 1 mình T1 với tư cách cá nhân chứ không phải đại diện, mà đại diện chỉ đại diện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; đồng thời ngày 22/5/2023 của ông Nguyễn Văn T2 với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bà T1- người thừa kế tố tụng của bị đơn T làm đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí với lý do bị đơn đã trên 60 tuổi và đã chết (BL73). Theo quy định tại khoản 3 Điều 16, Điều 615 BLDS thì

quyền lợi của bà T phải do người thừa kế thực hiện nên đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí với lý do bị đơn đã trên 60 tuổi và đã chết là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm vẫn chấp nhận miễn tiền tạm ứng án phí và tiến hành thụ lý phản tố là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Đồng Nai); chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai); chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B.

Chấp nhận quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai); chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Phương T1, bà Nguyễn Thị B không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực A - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo