

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 100/2021/DS-PT

Ngày: 23/11/2021

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 AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Quách Tố Giang.

*Các Thẩm phán:* ông Khuru Để Dành; ông Cao Minh Lễ.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Ngô H Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** ông H Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 11 năm 2021 và ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2021/TLPT-DS ngày 16/6/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2021/QĐ-PT ngày 04/8/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà A, sinh năm 1988; nơi cư trú: ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông C, sinh năm 1984, nơi cư trú: số 96/6I, khóm T 2, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2020, có mặt.

- *Bị đơn:* ông B, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 4, ấp M, xã N, huyện E, tỉnh An Giang, có mặt.

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

1. Bà D, sinh năm 1986; nơi cư trú: ấp C, xã A, huyện Y, tỉnh An Giang, vắng mặt.

2. Bà E, sinh năm 1976, có mặt;
3. Chị G, sinh năm 2002, có mặt;
4. Chị H, sinh năm 2004, có mặt;

Người đại diện theo pháp luật của chị H: ông B và bà E (cha mẹ ruột của chị H).

Cùng cư trú: Tổ 4, ấp M, xã N, huyện E, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B và bà E: Luật sư K – Văn phòng luật sư K, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ: 455 Trần Phú, thị trấn P, huyện S, tỉnh An Giang, có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2020 và lời khai của nguyên đơn A do người đại diện theo uỷ quyền ông C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Cụ L (chết năm 2006) và cụ I (chết năm 2019) có tài sản là diện tích đất 837,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện E, tỉnh An Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U442880 (số vào sổ: 02487QSDĐ/bF) ngày 28/5/2002 do UBND huyện E cấp, đứng tên L.

Cụ L và cụ I có 02 con chung là bà A và bà D, ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác. Diện tích đất giao cho ông Đ quản lý từ năm 1994 cho đến nay.

Nhà của ba mẹ ông B đã có từ trước và có cất lán vào diện tích đất tranh chấp một phần, do vào khoảng tháng 02/2020 ông B có cất lại nhà trên nền nhà cũ nhưng có mở rộng lán thêm nên mới phát sinh tranh chấp.

Nay bà A xác định yêu cầu khởi kiện buộc ông B và các thành viên trong gia đình của ông B (sinh sống tại nhà đất tranh chấp) tháo dỡ, di dời toàn bộ phần nhà và công trình xây cất lán chiếm và trả lại diện tích theo các điểm 1,2,3,4,5 diện tích 22,3m<sup>2</sup> và các điểm 6,7,8,9,10,11,12,13 có diện tích 15,1m<sup>2</sup> theo bản đồ hiện trạng ngày 16/11/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh E lập.

Về phần diện tích theo các điểm 5,16, 20, 11, 12, 13, 6, 4 mà nhà của ông B xây dựng trên diện tích đất của cụ L, cụ I thì nguyên đơn không có yêu cầu.

Việc ông B cho rằng đã mua đất từ cụ I là hoàn toàn không có, không có yêu cầu gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và cụ I. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất của ông B thì nguyên đơn không đồng ý. Về giấy chuyển nhượng do nội dung không nêu rõ cụ thể thông tin đối với diện tích sang

nhượng, không có liên quan đến nội dung tranh chấp của vụ án. Về chữ ký, chữ viết của cụ I thì không biết là của ai nên không có ý kiến về chữ ký, chữ viết. Nguyên đơn không thừa nhận giấy sang nhượng mà bị đơn cung cấp.

Về án phí, chi phí tố tụng: giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 16 tháng 7 năm 2020, tự khai ngày 01 tháng 7 năm 2020 và lời khai của bị đơn B trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Về nguồn gốc đất là của họ tộc nhiều đời, nhà của ba mẹ ông cũng ở trên diện tích đất này từ lâu. Thời gian sau này tiến hành chia và phần đất này được chia cho cụ L và cụ L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho đến lúc này nhà của gia đình ba mẹ ông vẫn còn ở trên đất.

Sau khi cụ L chết, cụ I có kêu ông đến bán lại diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U442880 (số vào sổ: 02487QSDĐ/bF) ngày 28/5/2002 do UBND huyện E cấp, đứng tên L. Theo cụ I thì các con của cụ không chịu ở nên cụ bán lại cho ông, cũng chỗ con cháu.

Việc mua bán được thể hiện bằng tờ nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 do cụ I viết và có chữ ký của cụ I, giá mua bán là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Sau khi ông giao đủ tiền cho cụ I thì cụ I giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ. Việc mua bán chỉ thực hiện giữa ông B và cụ I, con của cụ I và cụ L là D và A không biết và không có ý kiến.

Sau khi nhận đất thì gia đình ông vẫn quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, vào khoảng tháng 4/2020 do nhà cũ đã mục nát nên ông cất lại nhà mới trên nền đất cũ có diện tích khoảng 5,1m x dài 18m.

Nhà bà Diễm đã có từ trước khi ông mua đất từ cụ I, chỉ là nhà tạm, hiện gồm có: ông Ngọt – chồng bà Diễm, bà Diễm, cháu Hạnh, cháu Đào. Về nhà của bà Diễm thì ông không có tranh chấp.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý do ông đã mua lại diện tích đất này, nay đất đã thuộc quyền sử dụng của ông.

Nay ông có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 và công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với diện tích 837,3m<sup>2</sup> để ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất.

Nhà ông hiện đã được cấp sổ hộ khẩu, gồm có: B, E, sinh năm 1976, G, sinh năm 2002, H, sinh năm 2004.

Bị đơn không có yêu cầu gì đối với ông Đ. Nhưng ông yêu cầu phía A, D và ông Đ phải có mặt khi Toà án mời làm việc.

Về án phí, chi phí tố tụng: giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo đơn trình bày ý kiến và đơn xin vắng mặt ngày 17 tháng 8 năm 2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D trình bày:

Bà là con ruột của cụ L, cụ I, cụ L và cụ I chỉ có 02 người con là D và A. Đối với vụ án tranh chấp thì bà thống nhất ý kiến của nguyên đơn bà A. Bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên họp và các buổi xét xử của Tòa án.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà E trình bày:* Thống nhất với trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn ông B.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị G, chị H vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện E đã quyết định:*

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

Buộc ông B, bà E, chị G, chị H cùng có nghĩa vụ tháo dỡ di dời tất cả vật kiến trúc (một phần sân, đường dẫn lên sân, nhà bếp) tại các điểm 1,2,3,4,5 diện tích 22,3m<sup>2</sup> và diện tích đất tại các điểm 6,7,8,9,10,11,12,13 có diện tích 15,1m<sup>2</sup> theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện E lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02487QSDĐ/bF ngày 28/5/2002 do UBND huyện E cấp cho cụ L, diện tích đất tọa lạc tại xã N, huyện E, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 giữa ông B và cụ I là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 4 năm 2021, bị đơn ông B kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoặc hủy bản án sơ thẩm; đơn kháng cáo bổ sung ngày 08/7/2021, ông B yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư K trình bày tranh luận:*

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà thân tộc, truyền đến ông S (ông nội của ông B, bà A). Theo xác nhận của các người làm chứng là chú, bác của ông B thì phần đất gia tộc được chia làm 08 phần, mỗi phần ngang 3m, dài 120; nhà ở trên đất đã có từ trước giữ nguyên, không ai có quyền đuổi. Thỏa thuận chia đất không lập thành văn bản.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L là không đúng vì khi cấp không ghi nhận ý kiến của người ở trên đất.

Cụ I đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B giữ. Quá trình đó, bà A không có tranh chấp.

Nhà đã tồn tại trên 60 năm (từ cụ M rồi đến B ở), nhưng cụ I, A, D không tranh chấp.

Nguyên nhân tranh chấp bắt nguồn từ ông Đ. Ông Đ tranh chấp với ông B hòa giải tại Tổ hòa giải ấp M ngày 22/6/2019. Do bị UBND xã N từ chối hòa giải nên ông Đ xúi giục bà A tranh chấp. Quá trình giải quyết bà A không có mặt.

Đơn phản tố của ông B là có cơ sở. Căn nhà ông B đã có từ trước khi cụ L được cấp Giấy, không có tranh chấp, chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất. Do đó, buộc tháo dỡ là không phù hợp.

Bản án sơ thẩm không đúng thực tế, không phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông B, hủy bản án sơ thẩm.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông C trình bày tranh luận:*

Khi tranh chấp, tất cả các bên đều thừa nhận đất là của ông L nên không tranh luận về nội dung này. Tờ sang nhượng giữa cụ I và ông B, nguyên đơn không thừa nhận. Mặc dù nhà bị đơn ở đã lâu, nhưng thừa nhận đất của cụ L. Bị đơn không có yêu cầu xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về yêu cầu khởi kiện, phía nguyên đơn đã có xem xét nên chỉ yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần xây dựng phụ, phát sinh mới.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư K trình bày tranh luận:* việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L là vi phạm, nhưng ông B không hiểu pháp luật nên giai đoạn sơ thẩm đã không ý kiến. Căn nhà tồn tại đã lâu, không tranh chấp là do cam kết, thỏa thuận trong dòng họ.

Bị đơn ông B thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không tranh luận bổ sung.

Bà E, các em H, Dương không có ý kiến tranh luận.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

- Về tính hợp pháp của kháng cáo: ông B thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý là đúng quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự, người tham gia tố tụng khác cũng đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết đối với Bản án sơ thẩm có kháng cáo: bà A yêu cầu ông B và các thành viên tháo dỡ, di dời phần xây dựng lấn chiếm. Ông B không đồng ý và có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2009 giữa ông B và cụ I (mẹ bà A).

Xét thấy: biên bản hòa giải tại Tổ hòa giải ấp M ngày 22/6/2019 về tranh chấp giữa ông Đ và ông B. Các biên bản hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 15/7/2020, 22/01/2021, 11/3/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đều đưa ông Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nhưng khi xét xử sơ thẩm, không đưa ông Đ tham gia tố tụng, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hồ sơ thể hiện: ông B cung cấp chứng cứ là Tờ sang nhượng ngày 23/6/2009 giữa ông B và cụ I (BL số 34). Ông Đ cung cấp Tờ sang nhượng giữa ông Đ và cụ I, D, A (BL số 33). Ông B sửa nhà vào tháng 6/2019, phát sinh tranh chấp với ông Đ hòa giải tại Tổ hòa giải ấp M ngày 22/6/2019, lúc này cụ I còn sống. Bà A, D không phản đối, xem như đất đã chuyển nhượng một trong hai ông. Do đó, bà A không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai giới tính ông Đ (BL 30, 32, 79, 82, 102), sai tên H (BL 153, 156, 157). Bản đồ hiện trạng kèm theo bản án không có giá trị về mặt pháp lý do ghi chủ sử dụng đất là C (BL 70).

Ông B đã cung cấp Tờ sang nhượng và xác định đã giao đủ tiền nên cụ I giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao ông B giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì địa chỉ ông B và cụ I không cùng huyện trong tỉnh An Giang), không yêu cầu nguyên đơn cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết của cụ I để trưng cầu giám định theo Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông B đã giao đủ tiền, nhận đất, giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự để giải quyết là có thiếu sót.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông B, hủy Bản án sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện E, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xB xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông B kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bà A vắng mặt, nhưng có mặt ông C là người đại diện theo ủy quyền; bà D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét nội dung kháng cáo: bị đơn ông B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án:

[2.1.1] Nguyên đơn bà D tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện (BL số 85): yêu cầu bị đơn ông B và bà E, em G và H, tháo dỡ, di dời vật kiến trúc tại các điểm 1,2,3,4,5 (diện tích 22,3m<sup>2</sup>) và các điểm 6,7,8,9,10,11,12,13 (diện tích 15,1m<sup>2</sup>), theo bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 16/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện E, để trả lại diện tích 37,6 m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 837,3 m<sup>2</sup> đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên L. Đối với diện tích mà gia đình ông B đang sử dụng tại các điểm 5,16,20,11,12,13,6,4 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên L thì bà A không yêu cầu.

Bị đơn ông B có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2009 giữa ông và cụ I, công nhận cho ông được quyền sử dụng đất diện tích 837,3 m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố đúng quy định. Quyền khởi kiện là quyền của cơ quan, tổ chức, cá nhân, đề yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ông Đ không khởi kiện, không yêu cầu trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Bà A là người khởi kiện và thực hiện ủy quyền hợp pháp cho ông C. Vì vậy, việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên nhân tranh chấp bắt nguồn từ ông Đ và ông Đ là người tranh chấp, xúi giục bà A, là tranh luận suy đoán đơn phương.

[2.1.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp, các đương sự đều thống nhất có nguồn gốc từ ông bà, đã chia cho cụ L. Về căn nhà của ông B, các đương sự đều thừa nhận là căn nhà đã có từ trước, trước khi cụ L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2.1.3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nhưng trong quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm chỉ tập trung xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa thu thập, xác minh đầy đủ chứng cứ để xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn yêu cầu phản tố 02 nội dung:

[2.1.3.1] Thứ nhất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2009 giữa ông B và cụ I: Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng căn cứ vào “việc cụ I tự ý định đoạt đối với di sản chưa chia của cụ L để lại là không đúng quy định pháp luật”, “việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và cụ I chưa đăng ký vào sổ địa chính do đó chưa phát sinh

hiệu lực của hợp đồng”, “ông B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông giao tiền chuyển nhượng cho cụ I”, là chưa thuyết phục. Bởi lẽ, bằng chính nhận định này, Tòa án cấp sơ thẩm đã mặc nhiên thừa nhận có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và cụ I, trong khi chưa giám định chữ ký, chữ viết của cụ I, do nguyên đơn không thừa nhận. Bên cạnh đó, tuy “việc định đoạt đối với di sản chưa chia là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền của các thừa kế còn lại” nhưng cụ I vẫn có quyền định đoạt đối với phần hưởng của mình. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ việc chuyển nhượng giữa ông B và cụ I, A và D có biết không? Ông B trực tiếp quản lý, sử dụng đất, giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009, vì sao cụ I, A, D không phản đối, không tranh chấp?

[2.1.3.2] Thứ hai, về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với 837,3 m<sup>2</sup> của ông B: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ trên cơ sở không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ I và ông B, từ đó không công nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với diện tích 837,3 m<sup>2</sup> là chưa đủ căn cứ. Bởi vì đây là yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với 837,3m<sup>2</sup>, nên cần phải xác minh làm rõ nhiều nội dung còn mâu thuẫn:

- Quá trình quản lý, sử dụng đối với diện tích 837,3m<sup>2</sup>. Ai trực tiếp quản lý, sử dụng?

- Bà A trình bày giao cho ông Đ trông coi, quản lý đối với diện tích 837,3 m<sup>2</sup>.

- Nhà ông B đã tồn tại trên đất từ trước khi cụ L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại sao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên L, do ông B giữ?

- Vì sao trong hồ sơ vụ án tồn tại bản photo 02 Tờ sang nhượng. 01 Tờ sang nhượng giữa ông B và cụ I lập ngày 23/6/2009 (BL 34). 01 Tờ sang nhượng giữa ông Đ và cụ I, A, D, lập ngày 20/4/2016 (BL 33)?

- Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải ấp M ngày 22/6/2019 về tranh chấp giữa ông Đ với ông B? Bà A, D có biết, có tranh chấp?

Những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, không giải quyết toàn diện tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án.

[2.2] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Trong lời khai nguyên đơn, bị đơn đều liên quan ông Đ. Nguyên đơn trình bày đất tranh chấp giao cho ông Đ trông coi, quản lý từ năm 1994. Tòa án cấp sơ thẩm xác định và đưa ông Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ sau khi thụ lý. Ông Đ tham gia hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ tại các biên bản (15/7/2020, 22/01/2021, 11/3/2021). Nhưng trước khi xét xử, tại Thông báo số 211/TB-TA ngày 11/3/2021 (BL số 107), Tòa án cấp sơ thẩm xác định



ông Đ không còn là đương sự tham gia tố tụng trong vụ án do không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, dẫn đến bỏ sót người tham gia tố tụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có những sai sót: xác định sai giới tính ông Đ (BL 30, 32, 79, 82, 102), sai tên H (BL 153, 156, 157). Bản đồ hiện trạng kèm theo bản án không có giá trị về mặt pháp lý do ghi chủ sử dụng đất là C (BL 70). Những vấn đề này, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Từ những phân tích trên cho thấy kháng cáo của bị đơn B là có cơ sở. Những sai sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do vậy, cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện E. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung.

Ông B được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008904 ngày 28/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;

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

- Lưu: hồ sơ vụ án.

**Quách Tổ Giang**