

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 153/2022/DS-PT

Ngày: 31/8/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**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: ông Nguyễn Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: ông Khuru Để Dành;
ông Trương Văn Hai.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Do Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án huyện M, tỉnh An Giang bị kháng nghị.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2022/TLPT-DS ngày 26/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2022/QĐ-PT ngày 02/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 225/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà T.T.M.D, sinh năm 1974; nơi cư trú: số 416, ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang (bà D có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử phúc thẩm vụ án, đơn đề ngày 10/8/2022)

- *Bị đơn:*

1. Bà T.T.P, sinh năm 1961; nơi cư trú: ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông T.V.B, sinh năm 1963 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm:

2.1 Bà N.T.L.T, sinh năm 1964; nơi cư trú: ấp Thị 1, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

2.2. Ông T.P.S, sinh năm 1999; nơi cư trú: ấp Thị 1, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

2.3. Ông T.V.Q, sinh năm 1992; nơi cư trú: ấp Thị 1, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

2.4. Bà T.T.N.G, sinh năm 1993; nơi cư trú: ấp Thị 1, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

3. Ông T.V.T, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

4. Ông T.V.Ti, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp H, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông T.V.H (chết năm 2013);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hùng gồm:

5.1. Bà L.T.M, sinh năm 1953; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.2. Bà T.T.M.D, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.3. Bà T.T.Ty, sinh năm 1977; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.4. Bà T.T.L, sinh năm 1980; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.5. Ông T.V.V, sinh năm 1984; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.6. Ông T.V.L, sinh năm 1986; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.7. Ông T.V.S, sinh năm 1991; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

5.8. Ông T.V.G, sinh năm 1992; nơi cư trú: ấp K, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

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

1. Ông T.V.H, sinh năm 1993; nơi cư trú: ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

2. Ông T.T.G, sinh năm 2001; nơi cư trú: ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh An Giang kháng nghị Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang hủy án sơ thẩm.

(Tất cả bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải ông N.V.P đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T.T.M.D trình bày:

Ngày 01/8/2017, bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà nội bà là bà D.T.H (tự D.T.T.H, sinh năm 1930, chết năm 2018) diện tích ngang 6m x dài 21m = 126m² với giá 60.000.000đ, bà đã giao đủ tiền cho cụ H và chú ruột là T.V.Ta. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay, cụ H có lẫn tay, điểm chỉ và có các con của cụ H cùng ký tên. Đất tọa lạc tại ấp K (nay là ấp T), xã A, huyện M, tỉnh An Giang. Sau đó bà ủy quyền cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên tách thửa phần đất nói trên cho bà. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà chỉ có diện tích 67,3m² chứ không phải 126m² như bà đã nhận chuyển nhượng ban đầu với cụ H. Việc cấp thiếu đất đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Nay ông P đại diện theo ủy quyền của bà D yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2017 giữa bà T.T.M.D với cụ D.T.H (D.T.T.H) và ông T.V.Ta, bà T.T.P với diện tích 126m² đất thổ cư tại ấp K (nay là ấp T), xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

- Buộc các đồng thừa kế của cụ D.T.H (D.T.T.H) gồm ông T.V.Ta, T.T.P, T.V.B, T.V.Ti tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 01/8/2017 giao thêm cho bà T.T.M.D diện tích đất 58,7m² tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Bị đơn bà T.T.P trình bày:

- Bà P khai bà là con của cụ D.T.H (D.T.T.H, chết năm 2018). Vào ngày 01/8/2017, D là cháu ruột của bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mẹ bà phần đất ngang 6m, dài 21m, diện tích 126m², với giá 60.000.000đ. Bà là người chứng kiến việc D giao đủ tiền cho mẹ và em bà là T.V.Ta. D đã nhận phần đất này từ ngày 01/8/2017. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay và mẹ bà đã lẫn tay, điểm chỉ, có bà, ông T.V.Ta và các con của ông T là cháu T.V.H, T.T.G cùng ký tên. Đất tọa lạc tại ấp T (trước đây là K) xã A, huyện M, tỉnh An Giang. Hiện nay bà biết M.D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04022 ngày 05/01/2018 chỉ với diện tích 67,3m², còn thiếu 58,7m² theo giấy sang nhượng mà mẹ bà cùng các em và cháu bà đã ký sang nhượng với cháu D. Nay bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ bà là D.T.H (D.T.T.H) với cháu T.T.M.D. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2017, đồng ý giao thêm diện tích đất 58,7m² cho cháu T.T.M.D.

Tòa án đã tiến hành đo đạc, thẩm định, định giá khu đất tranh chấp và tiến hành hòa giải, nhưng không được do vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm ông N.V.P đại diện theo ủy quyền của bà T.T.M.D có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu, bà T.T.P có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

Các bị đơn T.V.Ta, T.V.Ti, kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T.V.B là các ông, bà N.T.L.T, T.P.S, T.V.Q, T.T.N.G, kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng

của ông T.V.H là các ông, bà L.T.M, T.T.M.D, T.T.Ty, T.T.L, T.V.V, T.V.L, T.V.S, T.V.G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T.V.H, ông T.T.G đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện M tham gia phiên tòa sơ thẩm: phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa và tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mới có đủ căn cứ xét xử vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 119, 129, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 188, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.T.M.D.

- Tuyên bố công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ bán đất ngày 01/8/2017” được giao kết giữa bên nhận chuyển nhượng T.T.M.D với bên chuyển nhượng cụ D.T.H (D.T.T.H).

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ cụ H là bà T.T.P, ông T.V.Ta, T.V.Ti, T.V.B (chết) kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B là bà N.T.L.T, T.P.S, T.V.Q, T.T.N.G; ông T.V.H (chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hùng là L.T.M, T.T.M.D, T.T.Ty, T.T.L, T.V.V, T.V.L, T.V.S, T.V.G tiếp tục giao diện tích 58,7m² trong diện tích 67,9m² được xác định tại các mốc điểm 6, 17, 18, 7 sơ đồ đo đạc khu đất ngày 30/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M cho chị D và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 30/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M là một bộ phận không tách rời bản án.

- Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai và điều chỉnh đúng với diện tích đất mà mình được sử dụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tất cả đương sự không kháng cáo. Ngày 12/10/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện M ban hành Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M do có nhiều thiếu sót và vi phạm tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng, xác định sai tư cách chủ thể, chưa nhận định xem xét toàn diện chứng cứ khi xét xử, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm: do vắng mặt tất cả đương sự nên không có phần tranh luận.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về thủ tục, Quyết định kháng nghị và nội dung vụ án:

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, người tham gia tố tụng trong vụ án thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án, giữ nguyên nội dung của Quyết định kháng nghị vì Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều thiếu sót và vi phạm tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng, xác định sai tư cách chủ thể, vi phạm thủ tục tổng đạt cho những người tham gia tố tụng trong vụ án, nên quyền lợi của ông Ti chưa được đảm bảo, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa xem xét toàn diện chứng cứ khi xét xử, nên không khả thi cho việc thi hành án trong thực tế, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Viện kiểm sát nhân dân huyện M ban hành Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2021 kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M là đúng thẩm quyền, đúng thời hạn luật định, nên được chấp nhận để xét xử nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn bà T.T.M.D có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm (đơn đề ngày 10/8/2022), nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà D.

[1.3] Bị đơn ông N.V.P, bà Trần Thị Pha đã có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, ông T.V.Ta, ông T.V.Ti, bà N.T.L.T, ông T.P.S, ông T.V.Q, bà T.T.N.G; bà L.T.M, bà T.T.M.D, bà T.T.Ty, bà T.T.L, ông T.V.V, ông T.V.L, ông T.V.S, ông T.V.G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T.V.H, anh T.T.G đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt không lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.4] Thiếu sót, vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm:

- Trong hồ sơ vụ án không có biên bản hội ý của Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét chấp nhận hay không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mới có đủ căn cứ xét xử vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm, là chưa đúng quy định tại Điều 259, khoản 2 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 (BL 39, 40) do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện không ghi nhận đúng, đầy đủ đại diện cơ quan chuyên môn là ai, đại diện chính quyền địa phương nơi có đất tranh chấp là ai (bỏ trống, chỉ ghi từ “ông...”, “bà...”), không có công chức Địa chính N.T.B.T hay công chức Tư pháp N.P.H nơi có đất chứng kiến việc đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế, không ký tên gì trong biên bản này (nội dung này được UBND xã A, huyện M xác định tại biên bản làm việc với Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ngày 12/7/2022), là chưa thực hiện đúng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về tư cách người tham gia tố tụng: tại Thông báo thụ lý vụ án số 418/TB-TLVA ngày 19/12/2019 (BL 65) cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H và xác định bà L.T.M, bà T.T.M.D, bà T.T.Ty, bà T.T.L, ông T.V.V, ông T.V.L, ông T.V.S, ông T.V.G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật, nhưng khi xét xử, Bản án sơ thẩm lại xác định bà L.T.M, bà T.T.M.D, bà T.T.Ty, bà T.T.L, ông T.V.V, ông T.V.L, ông Trần V.S, ông T.V.G là bị đơn trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Thủ tục tổng đạt cho các đương sự trong vụ án, cụ thể là ông T.V.Ti không đúng tố tụng, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông Ti là chưa bảo đảm quyền lợi của ông Ti.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, ông N.V.P đại diện theo ủy quyền của chị T.T.M.D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2017 giữa chị T.T.M.D với cụ D.T.H (D.T.T.H), ngang 06m, dài 21m, diện tích 126m² với giá 60.000.000đ, đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang, yêu cầu các đồng thừa kế của cụ D.T.H (D.T.T.H, chết 2018) là ông T.V.Ta, T.T.P, T.V.B, T.V.Ti tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 01/8/2017 giao thêm cho bà T.T.M.D diện tích đất 58,7m² tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự trong vụ án không kháng cáo. Ngày 12/10/2021 Viện kiểm sát nhân huyện M ban hành Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M do có nhiều thiếu sót và vi phạm tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng, xác định sai tư cách chủ thể, chưa nhận định xem xét toàn diện chứng cứ khi xét xử, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

[2.2] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân huyện M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 01/8/2017, bà T.T.M.D với cụ D.T.H (D.T.T.H, chết năm 2018) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) diện tích ngang 6m x dài 21m = 126m² với giá 60.000.000đ. Cụ H đã nhận đủ 60.000.000đ của bà

D, bà D đã nhận đất vào năm 2017. Tuy nhiên tờ mua bán đất bằng giấy tay không nêu rõ vị trí đất chuyển nhượng tọa lạc tại đâu, đất chuyển nhượng có thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 236,70m² do UBND huyện M cấp cho cụ H ngày 09/02/2002 hay không. Sau đó bà D đã ủy quyền cho ông T.V.Ta thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho bà phần đất nhận chuyển nhượng của cụ H. Bà D cho rằng ông T thực hiện không đúng nội dung ủy quyền đối với phần đất bà nhận chuyển nhượng của cụ H diện tích 126m², khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D phát hiện diện tích được cấp chỉ có 67,3m², không đúng diện tích 126m² như bà D đã nhận chuyển nhượng ban đầu với cụ H, còn thiếu 58,7m². Điều này đã làm thiệt hại cho bà, nên bà yêu cầu các đồng thừa kế của cụ H là các ông, bà T.V.Ta, T.T.P, T.V.B, T.V.Ti tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2017, phải giao thêm cho bà diện tích đất 58,7m² tại ấp T, xã A, huyện M tỉnh An Giang, là đất cụ H chết để lại cho bà.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguồn gốc diện tích 126m² đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2017 giữa cụ H với bà D là đất của cụ H được cấp quyền sử dụng đất diện tích 236,70m² ngày 09/02/2002. Cùng ngày 19/12/2017 cụ H ký 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tặng cho bà D diện tích 67,3m² trong diện tích 236,70m² BL 48, 49 và tặng cho ông T diện tích 169,4m² trong diện tích 236,70m² BL 50, 51. Cùng ngày 05/01/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp đổi cho bà D diện tích 67,3m² (BL 54), cấp đổi cho ông T diện tích 169,4m² (BL 53), đúng với diện tích đất cụ H được cấp quyền sử dụng 236,70m² ngày 09/02/2002. Bà D yêu cầu thừa kế của cụ H là các ông, bà T.V.Ta, T.T.P, T.V.B, T.V.Ti tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 01/8/2017 và giao thêm cho bà diện tích đất 58,7m² tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh An Giang là đất của cụ H, bởi bà D cho rằng ông T không trung thực, không thực hiện đúng nội dung ủy quyền sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 126m² bà đã nhận chuyển nhượng ban đầu với cụ H ngày 01/8/2017. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ có hay không việc ông T vi phạm nghĩa vụ ủy quyền, hay có hành vi gian dối khi lập thủ tục tách bộ sang tên quyền sử dụng đất gây thiệt hại cho bà D, để có căn cứ xác định nghĩa vụ của ông T và các thừa kế của cụ H đối với yêu cầu của bà D.

Tại sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M lập ngày 30/11/2020 (BL 205) thể hiện diện tích đất 169,4m² được cấp quyền sử dụng cho ông T tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10; bà D được cấp quyền sử dụng đất diện tích 67,3m² tại các điểm 5, 6, 7, 8, 9, đúng diện tích được cụ H tặng cho ngày 19/12/2017. Theo sơ đồ trên, diện tích đất 67,9m² giới hạn tại các điểm 5, 6, 17, 18 là đất do UBND xã A, huyện M quản lý từ năm 1976 cho đến nay, đây là đất nương thoát nước, phục vụ tưới tiêu cho chung cộng đồng dân cư tại khu vực ấp K, xã A (biên bản xác minh ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang). Mặc khác trong diện tích đất 67,9m² có 3,6m² là sân phơi đồ do bà D sử dụng nằm trên đất công cộng thuộc quyền sử dụng của Nhà nước, 7,9m² là phần nhà do bà D sử dụng nằm trên đất công cộng thuộc quyền sử dụng của Nhà

nước. Tại Công văn số 1613/UBND-NC ngày 12/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện M đã xác định diện tích đất 67,9m² tranh chấp không nằm trong quy hoạch đến năm 2020, nếu người sử dụng đất có một trong các giấy tờ được quy định tại Điều 100, hoặc không có giấy tờ nhưng thỏa mãn một trong các quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện không tranh chấp (BL 56a). Công văn này không nói rõ hiện nay diện tích đất nêu trên có trong quy hoạch hay không, kế hoạch sử dụng đất này từ năm 2020 trở đi có quy hoạch gì hay không, còn đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất không (vì đây là đất công, hiện tại trong hồ sơ vụ án không có hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đến năm 2020, từ năm 2020 đến năm 2025...). Tại biên bản làm việc của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ngày 12/7/2022, Ủy ban nhân dân xã A, huyện M đã xác định diện tích đất 67,9m² mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cho bà D được sử dụng là đất công do UBND huyện M giao cho UBND xã A quản lý từ năm 1976 cho đến nay. Đất này phục vụ chung làm mương thoát nước, phục vụ tưới tiêu chung cho cộng đồng dân cư tại khu vực ấp K, xã A, hiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định giao quyền sử dụng đất công nêu trên cho các đương sự trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc với UBND xã A, không đưa UBND xã A vào tham gia tố tụng nên UBND xã A không có ý kiến chính thức với Tòa án cấp sơ thẩm. Biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện không thể hiện tính khách quan vì không ghi nhận đúng, đầy đủ hiện trạng phần diện tích nhà, phần diện tích đất công hiện do các đương sự chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật đất đai.

Từ những nhận định với cơ sở pháp lý phân tích nêu trên đã có đủ căn cứ xác định diện tích đất 67,9m² tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa cụ H với bà D lập ngày 01/08/2017 là đất công, thuộc quyền quản lý của UBND huyện M, tỉnh An Giang. UBND xã A được UBND huyện M giao quản lý theo quy định của pháp luật đất đai. Diện tích đất 67,9m² không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ H, không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của các thừa kế của cụ H. Các đương sự trong vụ án này không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 67,9m² (diện tích đất 67,9m² là một phần đất trong tổng diện tích mương thoát nước, tưới tiêu diện tích đất rất lớn phục vụ chung cho cả khu dân cư ấp K, xã A) cho các đương sự trong vụ án. Hơn nữa đất này là đất công, mục đích sử dụng đất trên là phục vụ tưới tiêu, thoát nước chung cho cộng đồng dân cư tại khu vực ấp K, xã A, nên diện tích đất 67,9m² không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan quản lý nhà nước về đất đai là UBND huyện M và cơ quan trực tiếp được UBND huyện M giao quản lý diện tích đất công 67,9m² từ năm 1976 đến nay là UBND xã A vào tham gia tố tụng để các cơ quan này có ý kiến chính thức đối với diện tích đất công nêu trên để xem xét đến kế hoạch sử dụng đất của địa phương (gồm cả từ sau năm 2020) mới có đủ căn cứ xem xét giải quyết vụ. Thiếu sót này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 126m² giữa cụ Hà với bà D lập ngày 01/8/2017. Đất này nằm trong quyền sử dụng đất diện tích 236,70m² được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho cụ H ngày 09/02/2002. Bà D ủy quyền cho ông T sang tên chuyển quyền diện tích đất nêu trên cho bà D. Bà D cho rằng ông T không trung thực, không thực hiện đúng nội dung ủy quyền, nên khi tách bộ sang tên chuyển quyền đất bà được cấp lại quyền sử dụng đất thiếu 58,7m², do đó bà yêu cầu các thừa kế của cụ H thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 126m² giữa cụ H (chết 2018) với bà D lập ngày 01/8/2017 và yêu cầu các thừa kế cụ H giao thêm cho bà diện tích còn thiếu là 58,7m² trong quyền sử dụng đất diện tích 236,70m² của cụ H đứng tên cho bà, bà D không tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại đất đối với các thừa kế cụ H. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ có hay không việc ông T gian dối khi lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 236,70m² từ cụ H sang bà D (nhưng quyền sử dụng đất cấp lại cho bà D không đúng thỏa thuận cụ H chuyển nhượng cho bà D là 126m²) và từ cụ H sang ông T hay không; ông T có thực hiện đúng nội dung, phạm vi được bà D ủy quyền hay không, nhưng lại tuyên xử buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ H tiếp tục giao diện tích 58,7m² trong diện tích 67,9m² được xác định tại các mốc điểm 6, 17, 18, 7 Sơ đồ đo đạc khu đất ngày 30/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M là đất công thuộc quyền quản lý của Nhà nước cho bà D và buộc các đương sự tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (theo Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 30/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới) là không đúng quy định pháp luật đất đai; đã bỏ sót người tham gia tố tụng là UBND huyện M và UBND xã A. Với những thiếu sót và vi phạm thủ tục tố tụng đã nhận định tại phần thủ tục; thiếu người tham gia tố tụng (UBND huyện M, UBND xã A) và thiếu sót như đã phân tích ở phần nội dung của án sơ thẩm sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, các Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, 119, 129, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 188, 203 Luật Đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, phúc xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh An Giang kháng nghị đối

với Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

2. Hủy Bản án sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

3. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

4. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

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 Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa, Văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Tuấn