

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 58/2020/DS-PT
Ngày 08 - 6 - 2020
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 BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Bà Cao Thị Túy Giang
Ông Lê Thanh Danh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 08 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn Phước L, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương: Ông Nguyễn Hữu Hùng P, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 15, đường Phan Đình P, phường Tân A, quận Ninh K, Thành phố Cần T. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Cao Thế L là Luật sư của Công ty Luật TNHH K. Trụ sở: 48 lô 10 Bế Văn Đ, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị U, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà U:

1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P L, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

2. Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp Mỹ T, xã Vĩnh Phú Đ, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1940 (vắng mặt)

2. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1945 (vắng mặt)

3. Bà Võ Bảo T, sinh năm 1974 (vắng mặt)

4. Bà Võ Bảo C, sinh năm 1976 (vắng mặt)

5. Ông Võ Bảo T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

6. Ông Võ Bảo Q, sinh năm 1981 (vắng mặt)

7. Ông Võ Bảo T, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện Phước L, tỉnh Bạc Liêu.

8. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp Mỹ T, xã Vĩnh Phú Đ, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

9. Ông Trần Văn L, sinh năm 1969 (vắng mặt)

10. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1970 (vắng mặt)

11. Anh Trần Huỳnh Đ, sinh năm 1996 (vắng mặt)

12. Anh Trần Hải Đ, sinh năm 2001 (vắng mặt)

13. Anh Trần Nhật K, sinh năm 2003 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, anh Đ: Ông Trần Văn L, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Kh: Ông Trần Văn L, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

14. Chị Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đ: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

15. Anh Ngô Thái S, sinh năm 1998; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

16. Ủy ban nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc Liêu; Trụ sở tại: Ấp Hành Ch, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh H, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

17. Quỹ tín dụng nhân dân P; Trụ sở tại: Ấp N, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn bà Đỗ Thị U, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Kim H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:

Vào ngày 13/6/2010, bà H có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị U 01 căn nhà xây tường gắn liền với đất có diện tích là 883,385m² có chiều ngang 13,5m, chiều dài giáp đất ông Võ Văn H 77,6m, chiều dài giáp đất bà Đỗ Thị U 48,6m, từ điểm 48,6m đo ngang vô 5,5m thì có chiều dài tiếp theo giáp ông C 29,2m, đất tọa lạc tại ấp Phước T, thị trấn Phước L với giá là 350.000.000 đồng. Diện tích đất 883,385m² là tính trên bản vẽ trước đó do bà U chỉ ranh và các cán bộ ấp là ông Q, ông T, ông C và ông L thực hiện. Sau đó bà H có cùng bà U làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định, do khi ký hợp đồng bà H không đọc nội dung, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về bà H cũng không kiểm tra lại. Đến

khi có đợt làm lộ đo đạc thì bà H nghe cán bộ ấp và cán bộ thị trấn nói là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với bà U.

Bà H xác định hiện nay bà đang sử dụng diện tích 644,80m² đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 43 và diện tích 11,60m² thửa đất 66, tờ bản đồ số 43. Bà H yêu cầu: Bà U và bà M giao thêm cho bà H diện tích đất 136,10m² thửa đất số 52, tờ bản đồ số 43; diện tích 68,90m² thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29; diện tích 23,30m² đất tại thửa 52, tờ bản đồ số 43; diện tích 11,60m² thửa đất 66, tờ bản đồ số 43. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà M đối với diện tích 23,30m² và diện tích 136,10m² thuộc thửa đất số 52; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H đối với diện tích 68,90m² đất tại thửa 24 tờ bản đồ số 29 để cấp lại cho bà H. Bà H đồng ý hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với diện tích đất 45,70m² tại thửa đất số 66 tờ bản đồ số 43 trả lại cho bà U. Về giá trị của đất và tài sản trên đất thì yêu cầu Tòa án áp dụng giá do Công ty Thẩm định giá M thực hiện. Đồng thời, bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố và độc lập của bà U và bà M.

Bị đơn Đỗ Thị U và người đại diện theo ủy quyền của bà U trình bày:

Vào ngày 13/6/2010, bà U chuyển nhượng cho bà H 01 căn nhà và diện tích đất chiều ngang 13m, chiều dài 48,6m với giá 350.000.000 đồng. Khi đó bà U có chỉ đất cho các cán bộ ấp đo nhưng không phải phân bảng vẽ mà bà H cung cấp, bà U thừa nhận chữ ký trong “*bảng hợp đồng nhân sự*” ngày 13/6/2010 là của bà U, nhưng diện tích thể hiện là không đúng. Đến ngày 16/6/2010 bà U và bà H có đến Ủy ban nhân dân thị trấn P để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 172, sau đó bà H đã được cấp quyền sử dụng đất. Việc bà H cho rằng bà U chuyển nhượng đất cho bà H diện tích đất 883,385m² là không đúng, nên bà U không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà H.

Bà U cho rằng “*Bảng hợp đồng nhân sự*” ngày 13/6/2010 là không đúng nên yêu cầu hủy. Ngoài ra, bà U còn xác định hợp đồng 172 chỉ thể hiện bà U chuyển nhượng đất, nhưng thực tế bà H sử dụng cả nhà và đất, nên hợp đồng số 172 cũng không đúng, nên bà U yêu cầu hủy hợp đồng 172 xác lập tại Ủy ban nhân dân thị trấn P, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 445930 cấp cho hộ bà H, đồng thời yêu cầu bà H trả lại cho bà U các diện tích đất như: Diện tích 644,80m², diện tích 11,60m² đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 43 và yêu cầu bà H trả đất và căn nhà trên đất lại cho bà U.

Bà U yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với diện tích 45,70m² thuộc thửa đất 66 tờ bản đồ số 43 vì đây là đất nền mộ, trên đất có ngôi mộ của ông Đỗ Trọng N là cha của bà U. Đối với diện tích đất 23,30m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 43, đất con hẻm là đường đi ra phía sau nền mộ

và phần đất phía sau nền mộ; đất này bà U tặng cho bà M chứ bà U không có chuyển nhượng cho bà H, nên bà U không đồng ý yêu cầu đòi giao thêm đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với bà U và bà M. Diện tích đất 136,10m² thuộc thửa 52 tờ bản đồ số 43 thì bà U tặng cho hộ bà M nhưng bà U vẫn sử dụng, không có chuyển nhượng đất này cho bà H nên không đồng ý yêu cầu giao thêm đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với bà M và bà U. Diện tích 68,90m² thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29 là của bà U nhưng cơ quan nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông H, nên bà U đồng ý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của bà H, nhưng không đồng ý giao thêm đất này cho bà H vì đất này là của bà U, bà U không có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất này. Bà U đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng kết quả định giá ngày 09/11/2018 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M trình bày: Bà M có yêu cầu độc lập vào ngày 24/02/2017 với nội dung là yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim H, bà M không đồng ý yêu cầu của bà H, đồng ý yêu cầu của bà U. Bà M đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng kết quả định giá ngày 09/11/2018 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền và đại diện theo pháp luật của Trần Huỳnh Đ, Trần Hải Đ và Trần Nhật K trình bày: Ông L xác định bà U chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích đất chiều ngang 13m và chiều dài là 48,6m, ông L và các con của ông L không đồng ý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với phần đất cấp cho hộ bà M và ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H và bà Đỗ Thị L trình bày: Diện tích đất 68,90m² thuộc thửa đất số 24 tờ bản đồ số 29 không phải đất của hộ ông H mà là đất của bà U sang cho bà H, ông H và bà L xác định hộ ông không có sử dụng diện tích đất này và đồng ý hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 68,90m² thuộc thửa đất số 24 tờ bản đồ số 29 cấp cho hộ của ông H và bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Đ là bà Nguyễn Kim H trình bày: Chị Đ thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu của bà H trong vụ án này.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Văn T là chị Trương Thị Mỹ L trình bày: Anh T đồng ý với toàn bộ trình bày và yêu cầu của bà Đỗ Thị U trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Phước L trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện của Quỹ tín dụng nhân dân P trình bày: Hiện tại hộ bà M đã trả xong nợ và đã nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, do đó Quỹ tín dụng nhân dân P không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Thái S trình bày: Anh S đồng ý với toàn bộ yêu cầu và trình bày của bà Đỗ Thị U.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Võ Bảo T, Võ Bảo C, Võ Bảo T, Võ Bảo Q và Võ Bảo T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng những người này vắng mặt, những người này cũng không nộp văn bản thể hiện ý kiến đối với vụ án.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim H đối với diện tích 11,6m² thuộc thửa đất 66 tờ bản đồ số 43 (Đất này bà H đang sử dụng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà U và bà M giao diện tích đất 23,30m² thuộc thửa đất 52 tờ bản đồ số 43.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H yêu cầu bà U và bà M giao thêm hai diện tích đất 136,10m² thuộc thửa đất 52 và diện tích 68,90m² thuộc thửa đất 24 tờ bản đồ số 29.

Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị U, Đỗ Thị M và ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim H đối với diện tích 45,7m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 43. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 445938 do Ủy ban nhân dân huyện Phước L cấp cho hộ bà Nguyễn Kim H ngày 27 tháng 7 năm 2010 đối với diện tích 45,7m² tại thửa 66 tờ bản đồ số 43 trả cho bà Đỗ thị U. Bà U đang sử dụng phần đất này, nên bà U được tiếp tục sử dụng. Bà U đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên hệ đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị U và Đỗ Thị M, cụ thể: Giữ nguyên phần diện tích đất 136,10m² thuộc thửa đất số 52 tờ bản đồ số 43 cho hộ bà Đỗ Thị M tiếp tục sử dụng. Giữ nguyên diện tích đất 68,90m² thuộc thửa đất 24 tờ bản đồ số 29 cho bà Đỗ Thị U tiếp tục sử dụng. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 072672 do Ủy ban nhân dân huyện Phước L cấp cho hộ ông Võ Văn H và bà Đỗ Thị L ngày 31 tháng 7 năm 2009 để cấp quyền sử dụng cho bà Đỗ Thị U đối với diện tích 68,90m² thửa 24 tờ bản đồ 29. Buộc bà Đỗ Thị U hoàn trả

giá trị 01 cây dừa giống cho bà H với số tiền 90.000 đồng, bà U được quyền sở hữu đối với cây dừa này.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị U đối với diện tích 644,80m² và diện tích 11,60m² thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 43 do hộ bà H được cấp quyền sử dụng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 445938 do Ủy ban nhân dân huyện Phước L cấp cho hộ bà Nguyễn Kim H vào ngày 27 tháng 7 năm 2010. Bà H đang sử dụng diện tích 644,80m² và diện tích 11,60m² thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 43, nên được tiếp tục sử dụng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2019 và ngày 03/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Kim H kháng cáo nội dung: Hủy Bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nếu không hủy, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, công nhận phần đất tranh chấp theo trích đo bản đồ địa chính ngày 15/6/2018 là của bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị U. Yêu cầu định giá lại tài sản đang tranh chấp.

Ngày 04/12/2019, bị đơn bà Đỗ Thị U kháng cáo nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 172 ngày 16/6/2010 giữa bà Nguyễn Kim H với bà và buộc bà H trả lại nhà và đất cho bà đối với diện tích 644,8m² và diện tích 11,60m², thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại ấp Phước T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và bà U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày: Ngoài việc ủy quyền cho bà L, bà U có ủy quyền cho ông T, nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập ông T làm việc là có sai sót. Về nội dung: Bà H chỉ yêu cầu 0,5m chạy dài ra sau, đây là đường sổ nước. Khi tiến hành xem xét, thẩm định cơ quan chuyên môn không đo phần mái nhà mà đo 02 phần cột là không đúng. Quá trình mua bán các bên có mời bí thư chi bộ xuống tiến hành cầm cọc. Sau này bà U lại dời cây cọc nên mới xảy ra tranh chấp. Trên giấy thể hiện phần đất bà H nhận chuyển nhượng ngang là 13,5m. Để bác vấn đề này bà U nói không chuyển nhượng nhà là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị U, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Bà Nguyễn Kim H và bà Đỗ Thị U thống nhất xác định ngày 13 tháng 6 năm 2010 hai bên xác lập hợp đồng nhân sự với nội dung bà U chuyển nhượng cho bà H phần đất và căn nhà gắn liền trên đất với giá 350.000.000 đồng; đến ngày 16 tháng 6 năm 2010 hai bên đến Ủy ban nhân dân thị trấn P để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 172, hợp đồng hai bên thỏa thuận bà U đã giao nhà và đất cho bà H, bà H đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng cho bà U, thỏa thuận hợp đồng đã thực hiện xong và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H xác định diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của bà U là 883,385m², diện tích đất này được tính trên bản vẽ do bà U chỉ ranh và do các cán bộ ấp là ông Q, ông T, ông C, ông L thực hiện; sau khi được cấp giấy thì bà không xem lại diện tích, đến khi có đợt làm lộ đo đạc thì bà có nghe cán bộ ấp và cán bộ thị trấn nói giấy của bà được cấp thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà U, nên bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H và hộ bà M đối với các phần đất có liên quan và yêu cầu bà U giao thêm cho bà đủ diện tích đất 883,385m²; bà đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đối với phần đất nền mộ của gia đình bà U, đồng ý trả phần đất này cho bà U. Bà U xác định bà chuyển nhượng cho bà H diện tích đất chiều ngang 13m x chiều dài 48,6m, đối với hợp đồng 172 thể hiện bà chỉ chuyển nhượng cho bà H phần đất, nhưng thực tế bà H sử dụng cả nhà và đất, nên bà yêu cầu hủy “Bảng hợp đồng nhân sự ngày 13/6/2010”, hủy hợp đồng 172 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

[3] Xét thấy quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

[3.1] Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 10/11/2014 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Kim H và bị đơn bà Đỗ Thị U; ngày 28/02/2017 thụ lý yêu cầu độc lập của bị đơn bà U về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là không đúng quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì quyền yêu cầu độc lập là quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 20/12/2017, cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và ấn định thời gian mở phiên tòa vào ngày 19/01/2018, nhưng ngày 20/3/2018 cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bà U về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và bà H là vi phạm Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.”*

[3.2] Về thủ tục ủy quyền và triệu tập người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa: Tại bút lục 78 ngày 23/9/2015 bà Đỗ Thị U ủy quyền cho ông Ngô Văn T thay mặt bà trình bày và quyết định các vấn đề có liên quan đến vụ án; thời hạn ủy quyền đến khi kết thúc vụ án. Tại bút lục 563 ngày 19 tháng 6 năm 2018 bà U tiếp tục ủy quyền cho bà Trương Thị Mỹ L, nội dung ủy quyền được thay mặt bà U quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến vụ án. Như vậy, bà U ủy quyền cho hai người thay mặt bà tham gia tố tụng và quyết định các vấn đề có liên quan vụ án; tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng Tòa án chỉ triệu tập bà L đại diện theo ủy quyền của bà U mà không triệu tập ông T, trong khi bà U không có văn bản thay đổi hay chấm dứt ủy quyền cho ông T. Ngoài tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà U; ông T còn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tại bút lục số 561 ngày 04 tháng 7 năm 2018 ông T ủy quyền cho chị Trương Thị Mỹ L nội dung thay mặt ông tham gia tố tụng và giải quyết các vấn đề liên quan đến vụ án đối với quyền, nghĩa vụ của ông. Như vậy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà U đối với ông T và không triệu tập ông T tham gia phiên tòa với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chưa đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Tại các biên bản công khai chứng cứ và hòa giải (bút lục 1021, 1024) thể hiện vào thời gian 14 giờ 47 phút ngày 07/10/2019, Thẩm phán tiến hành cùng lúc hai hoạt động tố tụng là vừa mở phiên họp việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, vừa lập biên bản hòa giải không thành là không phù hợp với thực tế vì không thể cùng một lúc tiến hành hai hoạt động mà mỗi hoạt động được tiến hành trước sau; do đó đã vi phạm Điều 205 và Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm mở phiên tòa ngày 18/9/2019, sau đó hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại ngày 08/10/2019; tuy nhiên, việc tiến hành mở phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được thực hiện

vào chiều ngày 07/10/2019 (trước ngày ấn định mở phiên tòa 01 ngày) mà không tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho các đương sự biết để tham gia phiên họp là vi phạm Điều 171 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.4] Cấp sơ thẩm tiếp tục thông báo mở phiên tòa ngày 01/11/2019 và thông báo nghị án kéo dài đến ngày 04/11/2019. Đến ngày 04/11/2019, cấp sơ thẩm mở lại phiên tòa và tại Biên bản phiên tòa thể hiện không hỏi, không tranh luận, Kiểm sát viên không phát biểu; sau đó tạm ngừng phiên tòa và ấn định ngày mở lại phiên tòa là ngày 20/11/2019. Tuy nhiên, đến 08 giờ 45 phút ngày 20/11/2019 Tòa án xem xét, thẩm định lại phần đất tranh chấp và đến 14 giờ chiều cùng ngày 20/11/2019 mở lại phiên tòa; theo Biên bản phiên tòa thể hiện không hỏi, không tranh luận, Kiểm sát viên không phát biểu ý kiến, sau đó Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án. Các hoạt động trên của cấp sơ thẩm vi phạm Điều 259 và Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Biên bản phiên tòa ngày 20/11/2019 thể hiện Kiểm sát viên không phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nhưng trong hồ sơ vụ án lại có bài phát biểu của Kiểm sát viên ghi ngày 20/11/2019, cho thấy Hội đồng xét xử đã không thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật.

[3.5] Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà H, hộ ông H và bà L nhưng không xác định tứ cạnh của phần diện tích đất bị tuyên hủy là không thi hành án được.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Kim H và một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị U; chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Kim H và bà Đỗ Thị U không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Kim H và bà Đỗ Thị U.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim H và bà Đỗ Thị U không phải chịu. Bà Nguyễn Kim H và bà Đỗ Thị U mỗi người đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004468 ngày 28/11/2019 và số 0004487 ngày 04/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Đường sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Lệ Kiều