

Bản án số: 63/2020/DS-PT

Ngày: 21 - 5 - 2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất và hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Hà

*Các Thẩm Phán:*

1. Bà Trương Thị Thảo

2. Ông Vũ Hồng Luyến

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***  
Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2019/TLPT-DS ngày 20/12/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa, thông báo dời ngày xét xử giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng S, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số 7, nhà tình nghĩa khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Hoàng Trọng T, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hoàng Trọng Quốc T1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Căn hộ 214 lô B, 217 Nguyễn Hữu C, phường T, thành phố V, tỉnh B. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1937 (chết).

Địa chỉ: Khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

2. Ông Hoàng Trọng Quốc T1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Căn hộ 214 lô B, 217 Nguyễn Hữu C, phường T, thành phố V, tỉnh B.

3. Ông Hoàng Trọng Quốc B , sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Hoàng Trọng Quốc H , sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Hoàng Thị Mỹ H1 , sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Hoàng Thị Mỹ H2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai

7. Bà Hoàng Thị Mỹ H3, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: B, H, H1, H2, HH3ương: Ông Hoàng Trọng Quốc T1, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2018).

8. Ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1957 (có mặt)

9. Bà Trương Thị H4, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 7, nhà tình nghĩa khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

10. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962.(có mặt)

Địa chỉ: 624A, quốc lộ 1, khu phố 3, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

11. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1967.(có mặt)

Địa chỉ: Số 7, nhà tình nghĩa khu phố S, phường S1, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

12. Công ty TNHH MTV T.

Địa chỉ: ấp T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Anh D, sinh năm 1985 (giấy ủy quyền ngày 18/7/2018).

Địa chỉ : ấp T1 , xã H, Thành phố L, Đồng Nai. (vắng mặt).

13. Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L, Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thành P, sinh năm 1974 - Công chức tư pháp (vắng mặt).

14. Ông Nguyễn Kim C, sinh năm 1944 (chết)

Địa chỉ: khu phố S, phường S1, thành phố L, Đồng Nai.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

15. Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1948.

Địa chỉ: khu phố S, phường S1, thành phố L, Đồng Nai. (vắng mặt).

16. Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

17. Ông Nguyễn Khắc N1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Lô G33, Khu dân cư Bn, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt).

18. Bà Nguyễn Thị Trang N3, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 305 C3 Khu dân cư A, phường A1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: N, K, N1, N2: Ông Nguyễn Q (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2018) (vắng mặt).

19. Bà Hoàng Thị N4, sinh năm 1938.

Địa chỉ: khu phố S, phường S1, thành phố L, Đồng Nai. (vắng mặt).

20. Ông Nguyễn Phương D1, sinh năm 1958

Địa chỉ: khu phố S, phường S1, thành phố L, Đồng Nai. (vắng mặt).

21. Bà Lê Thị V, sinh năm 1959

22. Bà Nguyễn Phương T2, sinh năm 1983.

23. Bà Nguyễn Tường V1, sinh năm 1983.

24. Ông Nguyễn Lê K1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: khu phố S, phường S, thành phố L, Đồng Nai. (vắng mặt).

25. Bà Nguyễn Bảo H4, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: khu phố S phường S1, thành phố L, Đồng Nai. (vắng mặt).

26. Ông Lê Văn H5 sinh năm 1964.

Địa chỉ: 624A, quốc lộ 1, khu phố 3, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đăng S và bà Hồ Thị Nga N: Luật sư Nguyễn Văn P1 – Hãng luật P1 và Luật sư - Đoàn Luật sư TP.HCM. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Trọng T: Luật sư Trần Gia M - Văn phòng Luật sư Trần Gia M thuộc đoàn Luật sư Đồng Nai. (có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2016, ngày 08/08/2018 và biên bản đối chất nguyên đơn ông Nguyễn Đăng S do bà Hồ Thị N đại diện trình bày:*

Nguyên vào năm 1994 Nông trường A có hợp đồng cho thuê đất với ông Hoàng Trọng T để xây kiốt trước mặt nhà bà, trên phần đất quy hoạch thuộc hành lang lộ giới, khi xây dựng ông T đã xây lấn vào phần đất của gia đình bà là 2m5 chiều sâu. Theo tinh thần hợp đồng ông T phải có nghĩa vụ nộp tiền cho Nông trường theo mỗi quý nhưng đến năm 1997 ông T đã không thực hiện nghĩa vụ của mình. Ban giám đốc Nông trường đã thông báo bằng văn bản số 024/98/NT-TB yêu cầu chủ hợp đồng nghiêm túc thực hiện nhưng không có kết quả. Như vậy ông T đã tự ý hủy hợp đồng và BGĐ Nông trường đã cắt Hợp đồng trên từ năm 1998 thế nhưng sau bao lần ông bà làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương và Nông trường A giải quyết nhưng vẫn không có kết quả.

Bà Nguyễn Thị A là chị ruột của ông Nguyễn Đăng S, năm 2003 thì bà A có bán đất cho bà Trương Thị H ngang 5m dài 54m. Lúc bà A bán đất cho bà H thì vợ chồng bà không có ở nhà ( bà đi nuôi ba bị bệnh), hơn một năm sau thì

ông bà mới biết được sự việc này và ông bà có nói chuyện với bà A và bà A yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền cho bà H và vợ chồng bà muốn làm gì thì làm, bà A cho rằng đất này là của bà A là không đúng vì đất này là của vợ chồng ông bà. Trước đây bà có gặp bà H để thỏa thuận chuộc lại miếng đất này nhưng do chưa có tiền nên chưa thực hiện được. Do vậy nay bà sẽ đứng ra giải quyết với bà H và sẽ trả lại cho bà H 40.000.000 đồng mà chị A đã nhận.

Nay ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông S yêu cầu Tòa án buộc ông T và những người liên quan phải di dời kiốt giao trả mặt bằng cho ông bà với diện tích là 76,3m<sup>2</sup> và đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Q và những người liên quan phải di dời kiốt và giao trả cho ông S diện tích đất là 6,7m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông bà không đồng ý vì đất này là đất của ông bà, khi bà A và bà H thực hiện việc mua bán đất thì ông bà không biết.

Trong quá trình giải quyết thì nguyên đơn đã nộp các chứng cứ sau : CMND, sổ hộ khẩu, Biên bản về việc giải quyết tranh chấp đất ấp S, Biên bản hòa giải, quyết định ngày 30/07/1985, thông báo thu tiền, giấy ủy quyền ngày 6/10/2014, các thông báo của Nông trường A. Công văn số 99, công văn 015 ngày 18/02/2003.

*Tại bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa của bị đơn Ông Hoàng Trọng T do Ông Hoàng Trọng Quốc T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1994 vợ ông T là bà Nguyễn Thị M giáo viên trường PTCS Xuân An nghỉ hưu, ban giám đốc Nông trường A có tạo điều kiện giúp đỡ bằng cách cấp một lô đất dưới dạng cho thuê mặt bằng là 56 m<sup>2</sup> (7 x 8) chạy dọc theo đường để làm kiốt bán sách báo, dụng cụ cho học sinh. Ông bà đã làm đúng theo thủ tục xây dựng, có đóng góp nghĩa vụ cho ban giám đốc Nông trường A tiền thuê mặt bằng cho đến hết năm 1998 thì nông trường không thu nữa. Kể cả các gia đình lần đất ra đều được miễn đóng và nông trường tiếp tục để các hộ tiếp tục kinh doanh buôn bán. Đến năm 2010 ông Nguyễn Đăng S làm đơn xin Nông trường lấy đất nơi kiốt của ông với lý do là ông chiếm mặt tiền của ngõ nhà ông S. Ban giám đốc Nông trường đã triệu tập buổi họp để giải quyết lô đất của ông. Buổi họp gồm có Đại diện xã S, công ty cao su Đ và ban giám đốc Nông trường và đã kết luận là đất cấp cho ông bà là hợp pháp vì nằm trong lộ giới chứ không vi phạm đất vườn của ông S và đề nghị Công ty cao su giải quyết. Công ty cao su Đ có văn bản gửi cho UBND xã S chấp thuận cho gia đình ông bà tiếp tục sử

dụng trong khi chưa giải tỏa hành lang lộ giới. ông xin trình bày thêm là đất phía sau kiốt hiệu sách của ông bà, ông S đã bán cho chủ khác là bà H chứ không còn là đất của ông S nữa. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng S và bà Trương Thị H về việc yêu cầu ông và những người liên quan phải tháo dỡ kiốt trả lại mặt bằng vì không có cơ sở pháp lý.

Trong quá trình giải quyết thì bị đơn đã nộp các chứng cứ sau : CMND, sổ hộ khẩu, bản tường trình, hợp đồng ủy quyền ngày 28/04/2018. Công văn 205/CSDN-XDCB. ngày 24/03/2008. Biên bản giải quyết, chứng nhận sổ nhà, công văn 112/AL-CV ngày 17/11/2003.

*Tại bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N trình bày:*

Bà là vợ ông S, bà cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông S. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà cũng không đồng ý vì đất này là đất của ông bà, khi bà A và bà H thực hiện việc mua bán đất thì bà không biết.

*Theo đơn khởi kiện ngày 01/03/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/07/2018 và biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H do ông Nguyễn Anh P đại diện trình bày :*

Vào năm 2003, bà Nguyễn Thị A có chuyển nhượng cho bà một phần đất trong tổng diện tích đất mà bà A được Nông trường A cấp và được thị xã L cho xây dựng nhà tình nghĩa theo quyết định số 327/QĐ - UBH ngày 15/06/1987 với diện tích là 270m<sup>2</sup> ( dài 54m ,ngang 5m) với giá trị là 11 cây vàng 9T7, bà đã đưa trước 5,5 cây, số còn lại sẽ trả khi giải tỏa xong kiốt phía trước theo cam kết hai bên. Hợp đồng chuyển nhượng đã được thông qua với sự xác nhận của chính quyền địa phương ngày 09/12/2003. Sau đó bà A dời nhà về ở tại phường X, thị xã L nay là Thành phố L và giao nhà tình nghĩa cho em ruột là ông Nguyễn Đăng S và vợ là Hồ Thị N theo quyết định số 149 và 150/QĐ –UBH ngày 24/07/2007. Trong quyết định ghi rõ căn nhà tình nghĩa có phần giáp ranh với bà là Trương Thị H, và bà H đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất năm 2007, 2008 và 2009. Vào năm 2009 ông S không đồng ý cho tôi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như trên với lý do đó là phần đất của ông S. Bà A hứa sẽ bàn bạc với ông S để thống nhất ý kiến trong việc chuyển nhượng đất nhưng từ đó cho đến nay việc giải tỏa kiốt cũng như việc tranh chấp đất của ông S cũng chưa được giải quyết.

Nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc bà A và những người có quyền lợi liên quan là bà N và ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Đồng thời bà yêu cầu ông T và những người liên quan phải di dời 1 phần kiốt với diện tích là 22,3m<sup>2</sup> giao trả mặt bằng cho bà H và yêu cầu ông Nguyễn Q và những người liên quan di dời kiốt và giao trả diện tích đất là 6,7m<sup>2</sup> cho bà H. Đối với cây trồng trên diện tích đất 301,4m<sup>2</sup> và di dời kiốt trên diện tích đất thì bà A có trách nhiệm phải bồi thường cho bà N, ông S, ông T và ông Q. Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tôi sẽ giao cho bà A số vàng là 5 cây rưỡi vàng 9t7 như trong hợp đồng. Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tôi yêu cầu Tòa án buộc bà A phải giao trả lại cho bà H số vàng là 5 cây rưỡi vàng 9t7.

Trong quá trình giải quyết thì bà H đã nộp các chứng cứ sau : CMND, sổ hộ khẩu, bản tường trình, giấy cam kết, quyết định số 150, Biên lai thu thuế nhà đất, quyết định số 327/QĐ, quyết định 149/QĐ, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hợp đồng ủy quyền ngày 28/04/2018. Công văn 205/CSĐN-XDCB ngày 24/03/2008. Biên bản giải quyết, chứng nhận số nhà, công văn 112/AL-CV ngày 17/11/2003.

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M: Ông Hoàng Trọng Quốc T1, ông Hoàng Trọng Quốc B, ông Hoàng Trọng Quốc H, bà Hoàng Thị Mỹ H1, bà Hoàng Thị Mỹ H2, bà Hoàng Thị Mỹ H3, các ông, bà: B, H, H1, H2, H3 do Ông Hoàng Trọng Quốc T1 đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2018) trình bày :*

Về nguồn gốc đất của bên khởi kiện chưa rõ ràng, chưa được nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất, nguyên đơn không đủ cơ sở khởi kiện. Nguồn gốc đất xây dựng kiốt có quyết định của cơ quan, tổ chức ( được nhà nước giao quản lý , sử dụng đất) cấp. Đất trong hành lang lộ giới vẫn được phép sử dụng (quy định điểm b, khoản 4 điều 56 Nghị định 43/Cp ngày 15/5/2014 của Chính Phủ). Kiốt của gia đình tôi được xây dựng hợp pháp đã được cơ quan quản lý nhà nước cấp số nhà (phù hợp theo quyết định số 05/2006 ngày 8/3/2006 của Bộ xây dựng ).

Với những lý do nêu trên, tôi không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng S khởi kiện cũng như yêu cầu của ông P.

Việc ông P, bà H đòi gia đình tôi trả lại mặt bằng gia đình tôi không đồng ý. Do việc mua bán đất giữa ông P và bà A xảy ra tại thời điểm sau khi gia đình

tôi được cấp đất và sử dụng ổn định hơn 20 năm. Kính đề nghị Tòa án bác đơn kiện của nguyên đơn và người liên quan.

*Tại bản tường trình và tại phiên tòa Ông Tạ Anh D đại diện cho Công ty TNHH MTV T trình bày :*

Thửa đất của ông Nguyễn Đăng S và bà Hồ Thị N có nguồn gốc là đất lô cao su đội 3, Nông trường A. Năm 1986, Nông Trường A thanh lý cây cao su, làm nhà ở cho công nhân. Nguyên trước đây Nông trường A đã bàn giao thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị A là con liệt sỹ để xây nhà tình nghĩa.

Ngày 15/6/1987, UBND huyện X ban hành Quyết định số 327/QĐ. UBH về việc cấp nhà tình nghĩa cho bà Nguyễn Thị A là con của liệt sỹ Nguyễn Đăng H và Lê Thị L xã S. Trên cơ sở đó, Nông trường A đã tạm giao đất cho bà A xây dựng nhà tình nghĩa (một phần diện tích đất trên lô cao su đội 3 đã thanh lý nêu trên). Năm 1992, nông trường A đã cấp đất cho công nhân làm nhà ở trong đó có ông Nguyễn Đăng S là công nhân cạo mủ của nông trường với diện tích là 1.296,3m<sup>2</sup> ( trên đất có căn nhà tình nghĩa của bà A là chị ruột của ông S ). Thực hiện chủ trương hóa giá nhà ở cho công nhân theo nghị định 641/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, nông trường A bàn giao thửa đất có nhà tình nghĩa về địa phương quản lý theo quyết định 823/QĐ-CT.UBT ngày 21/3/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngày 24/7/2007, UBND thị xã L ban hành Quyết định số 149/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số 327/QĐ.UBH ngày 15/6/1987 của UBND huyện X về việc cấp nhà tình nghĩa cho bà Nguyễn Thị A để giao lại cho ông Nguyễn Đăng S, với lý do bà A đã giao lại cho em ruột là ông S quản lý và sử dụng.

Đối với quyết định cấp đất cho ông Nguyễn Đăng S đề ngày 30/07/1985 là do Giám đốc Nông trường A ký, khi đó giám đốc là ông Võ H5. Về hình thức soạn thảo thì trước năm 1996 Nông trường A chỉ sử dụng máy đánh chữ để soạn thảo văn bản, từ năm 1996 về sau mới sử dụng máy vi tính. Việc xác minh tính pháp lý của quyết định cấp đất gặp nhiều trở ngại . Vì vậy Tổng Công ty đề nghị Tòa án căn cứ chức năng nhiệm vụ để thu thập thông tin được chính xác và khách quan.

Hợp đồng thuê đất của bà Nguyễn Thị M theo quyết định số 031/94/AL-QĐ ngày 15/08/1994 của giám đốc nông trường A đến nay đã hết hiệu lực, tuy



nhiên phần diện tích đất này hiện do địa phương quản lý nên các hộ sử dụng tạm trong thời gian chưa thực hiện mở rộng đường Suối Tre – Bình Lộc.

*Theo bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày :*

Vào năm 1987 UBND huyện X có cấp cho bà một căn nhà tình nghĩa với diện tích là 46 m<sup>2</sup> có chiều dài là 11,50 m và chiều rộng là 4m. Đông giáp đường lô ấp Suối Tre, tây giáp nhà bà Thới Thị S, nam giáp khu đất trồng của Nông trường A, bắc giáp nhà ông C. Vào năm 1989 bà lập gia đình và ra ngoài Long Khánh để ở. Sau đó thì khoảng năm 1989-1990 thì hộ ông T, bà M tự xây dựng kiốt trước mặt nhà bà. Bà đã đi gặp giám đốc Nông trường A để trình bày. Thì được biết Nông trường chỉ cho các hộ gia đình có công, khó khăn mượn để buôn bán để cải thiện đời sống bản thân, bà đã làm đơn nhiều lần ra xã để yêu cầu ông T trả lại mặt bằng nhưng vẫn không giải quyết được. Nguồn gốc đất của ông S trước đây là của bà năm 1990 khi bà đi lấy chồng thì có cho em bà là ông S ở căn nhà tình nghĩa. Nhưng bà không biết lý do vì sao ông S lại có quyết định cấp đất của Nông trường vào năm 1985. Trong thời gian bà quản lý nhà và đất ở đây thì bà có bán cho cô Đinh Thị Thu H6 diện tích 11m x 57m vào khoảng năm 2000. Sau đó ông S buộc bà phải ký giấy bán đất cho bà N5, số tiền này ông S lấy khoảng vào năm 2005. Bà có bán cho bà H một lô đất 5m x 57m với trị giá là 11 cây vàng đưa trước cho tôi 5,5 cây, số còn lại hẹn khi nào di dời mặt bằng của ông T mới đưa hết tiền. Đồng thời bà còn bán cho bà H7 diện tích 5m x 57m với giá trị 12 cây vàng. Sau đó ông S và bà N đã chuộc lại diện tích đất này. Do đang tranh chấp ông S cho rằng đất bà bán cho bà H là đất của ông S nên xã chưa cấp giấy cho S được và chưa làm thủ tục sang tên cho bà H được. Nhưng bà xác định đất mà bà bán cho bà H là đất của bà. Vào năm 2007 thì bà tự nguyện làm đơn cho ông S căn nhà tình nghĩa mà trước đây UBND huyện X cấp cho bà theo QĐ số 327/QĐ-UB ngày 15/6/1987, nên ông S mới có quyết định mới. Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà đồng ý vì thời điểm bán đất cho bà H, bà có ra chính quyền địa phương xác nhận hợp pháp.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H5 trình bày :*

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị A, trước khi ông lấy bà A thì bà A đã có căn nhà tình nghĩa trên miếng đất khoảng 3 sào. vào năm 2003 thì bà A có bán

cho bà H một miếng đất, ngoài ra trước đó bà còn bán cho cô Thu H6. Sau khi em trai bà A ở Đức trở về thì không biết vì sao lại có được tờ giấy cấp đất nên mới xảy ra tranh chấp. Sau đó bà A đã làm giấy tờ cho em trai căn nhà tình nghĩa. Trước đây bà A có nói là bà đã bán đất cho bà H và yêu cầu vợ chồng Nga S chuộc lại nhưng bà N ông S không đồng ý. Sau khi bán đất thì bà A chia tiền cho anh em nhà bà nên ông không biết. Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng thì là việc của bà A không liên quan đến ông. Ông không đồng ý thanh toán cùng bà A số vàng đã nhận của bà H vì không liên quan đến ông.

*Theo bản tự khai, biên bản đối chất người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân phường S do ông Phan Thành P đại diện trình bày:*

Ngày 9/12/2003 Ông Nguyễn Việt H8, phó Chủ tịch UBND xã S, huyện L (nay là thành phố L) có chứng thực chữ ký trên bản hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962, CMND số 021 630 047 và bà Trương Thị H và Ông Nguyễn Anh P đã được vào sổ chứng thực số : 97 quyển 1/2003 ngày 09/12/2003. Hiện nay sổ bộ chứng thực chữ ký còn lưu trữ tại địa phương, tại thời điểm chứng thực các bên có mặt tại UBND xã và cùng ký tên vào sổ chứng thực, hồ sơ chứng thực đã trả kết quả cho các bên, hồ sơ lưu trữ hiện nay đã thất lạc do chuyển phòng làm việc và qua nhiều thời kỳ chức danh tư pháp đảm nhiệm. Trên cơ sở quy định pháp luật tại thời điểm chứng thực được căn cứ Nghị Định số 75/2000/NĐ –CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về Công chứng, chứng thực, trình tự, thủ tục đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định 75/2000/NĐ –CP. Kính mong Tòa án nhân dân thành phố L xem xét quyết định theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N4 trình bày:*

Chồng bà là ông Lê Xuân L mất năm 1985, bà không nhớ có làm chứng hay không, không để lại di chúc. Bà làm tại nông trường để nhằm tạo điều kiện thêm thu nhập cho bà nên giám đốc Nông trường đã cho bà thuê 01 kiốt chiều ngang 07m, chiều dài 08m để bà buôn bán có làm hợp đồng thuê tiền thuê hằng tháng bao nhiêu thì bà không nhớ, bà cũng không nhớ thời gian thuê là bao lâu. Kiốt hiện nay bà đã sang lại cho ông Nguyễn Phương D1 vào khoảng năm 2013. Bà không nhớ hợp đồng giữa bà và Nông trường A đã chấm dứt hay chưa vì thời gian đã lâu, giá bà sang kiốt cho ông D1 là 60.000.000 đồng và từ đó đến nay bà

và ông D1 không còn liên lạc qua lại. Nay ông Nguyễn Kim C kiện Nguyễn Phương D1 ra Tòa để giải quyết thì Tòa án cứ xem xét và giải quyết theo pháp luật bà không còn liên quan gì đến kiốt bà đã sang cho ông D1.

*Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Phương D1 trình bày:*

Từ năm 1994 đến năm 2013 bà Hoàng Thị N4 sở hữu kiốt này tổ chức kinh doanh và cho thuê mướn như mọi người khác. Ngày 01/03/2013 ông sang nhượng hợp đồng kiốt của bà Hoàng Thị N4 với giá 60.000.000đ. Đến khoảng tháng 6/2014 ông sửa chữa nâng cấp mặt trước và lót gạch nền trên nền móng cũ không coi nói gì thêm. Tiền sửa chữa hết 30.000.000đ vì kiốt này nếu không sửa chữa thì không sử dụng được, trải qua 20 năm đã bị dột nát, hư hỏng âm thấp. Diện tích kiốt này khi nông trường A cấp nằm trên hai phần giáp ranh đất của bà N và ông C.

Ngày 08/07/2014 UBND xã S mời ông và ông C. Phần đất xây dựng kiốt của ông, ông Hoàng Trọng T và một số hộ dọc theo con đường đất cũ đang sử dụng là do Nông Trường A cho thuê hợp đồng từ năm 1994 mà ông sang nhượng của bà N4 chú không phải là đất lấn chiếm như bà Hồ Thị N nêu trong nội dung đơn khởi kiện. Nay ông đồng ý giao phần đất kiốt cho chính quyền địa phương sử dụng với mục đích phát triển đô thị và đồng ý sang nhượng lại phần đất kiốt với giá ban đầu khi ông sang nhượng lại của bà Hoàng Thị N4.

*Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V trình bày:*

Bà là vợ của anh Nguyễn Phương D1, bà không nhớ vào năm nào vợ chồng bà sang kiốt của bà Hoàng Thị N4 nhưng bà nhớ giá sang nhượng là 60.000.000 đồng nhưng bà đã giao đủ tiền cho bà N4 cho đến khi ông Nguyễn Kim C có đơn khởi kiện tranh chấp kiốt trên. Vợ chồng bà cũng đã gặp bà N4 để yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu hoàn trả tiền sang nhượng kiốt cho vợ chồng bà nhưng bà N4 nói rằng số tiền trên bà điều trị bệnh đã hết nên không có khả năng thanh toán. Sau khi sang kiốt của bà N4, kiốt đã xuống cấp nên vợ chồng bà đã đập và xây dựng mới chi phí gần là 30.000.000 đồng, chồng bà là người trực tiếp sửa sang kiốt còn ông Nguyễn Kim C có ý kiến gì không bà không rõ. Kiốt hiện nay bà cho cô H4 thuê làm tiệm uốn tóc giá thuê 1.000.000 đồng / tháng tiền thuê trả hằng tháng, thời hạn thuê là 05 tháng làm lại hợp đồng một

lần. Hiện cô H4 vẫn thuê kiốt trên. Tòa cứ giải quyết theo pháp luật. Bà đồng ý theo ý kiến của chồng bà.

*Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như :* Bà Nguyễn Phương T2, Bà Nguyễn Tường V1 và Ông Nguyễn Lê K1 là con của ông D1 và bà V cũng thống nhất ý kiến bà V và ông D1 không có ý kiến và tranh chấp gì.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Q trình bày:*

Nguyên trước đây cha ông là ông Nguyễn Kim C có tranh chấp kiốt với ông Nguyễn Phương D1 nhưng đến nay ngày 11/9/2018 cha ông và ông Nguyễn Phương D1 đã thống nhất và thỏa thuận giữa cha ông và vợ chồng ông Nguyễn Phương D1 và vợ là bà Lê Thị V mua lại kiốt của ông D1 với giá 60.000.000( sáu mươi triệu đồng). Cha ông đã giao tiền cho vợ chồng ông D1. Hiện nay ngày 11/10/2018 cha ông bị bệnh và qua đời nên mẹ và các anh chị ông đã ủy quyền cho ông toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Hiện nay ông Nguyễn Đăng S, bà Hồ Thị N và bà Trương Thị H đều có đơn khởi kiện tranh chấp diện tích kiốt lấn qua phần đất trước nhà bà N, ông S. Gia đình ông sẽ đồng ý giao phần đất tranh chấp này cho người nào có quyền sở hữu theo phán quyết của Tòa án. Gia đình ông không yêu cầu bồi thường và không tranh chấp gì.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bảo H4 bày:* Bà hiện nay là người thuê kiốt của ông D1 nếu Tòa án giải quyết mà lấy lại kiốt thì bà sẽ giao trả lại và không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại Bản án số: 09/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Long Khánh đã căn cứ Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 220, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 688, Điều 689, Điều 697, Điều 698 và Điều 699, Điều 700 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 100, điều 203 Luật Đất đai; Căn cứ pháp lệnh số: 10/2009/PL - UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí; Căn cứ điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử :

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng S.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trương Thị H.

Buộc ông Hoàng Trọng T và những người thừa kế tổ tụng của bà Nguyễn Thị M là ông Hoàng Trọng Quốc T1, Hoàng Trọng Quốc H, Hoàng Trọng Quốc B, Hoàng Thị Mỹ H1, Hoàng Thị Mỹ H2, Hoàng Thị Mỹ H3, phải di dời giao toàn bộ kiốt và mặt bằng với diện tích 76,3m<sup>2</sup> theo các điểm (a,b,m,c,p,5,q,d,i,a) cho ông Nguyễn Đăng S, bà Hồ Thị N, bà Trương Thị H và ông Nguyễn Anh P.

Buộc những người thừa kế tổ tụng của ông Nguyễn Kim C là bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Thế K, ông Nguyễn Khắc N1, bà Nguyễn Thị Trang N3, ông Nguyễn Q có trách nhiệm giao trả lại 6,7m<sup>2</sup> đất theo các điểm (2,3,4,m,b,2) cho ông P, bà H.

Theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 743/2018 ngày 1/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Khánh.

Ông Nguyễn Đăng S và bà Hồ Thị N có trách nhiệm thanh toán chi phí xây dựng kiốt cho ông Hoàng Trọng T và những người thừa kế của bà M là ông Hoàng Trọng Quốc T1, Hoàng Trọng Quốc H, Hoàng Trọng Quốc B, Hoàng Thị Mỹ H1, Hoàng Thị Mỹ H2, Hoàng Thị Mỹ H3 với số tiền là 23.386.000đ. (Hai mươi ba triệu ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng)

Bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm thanh toán chi phí xây dựng kiốt cho ông Hoàng Trọng T và những người thừa kế của bà M là ông Hoàng Trọng Quốc T1, Hoàng Trọng Quốc H, Hoàng Trọng Quốc B, Hoàng Thị Mỹ H1, Hoàng Thị Mỹ H2, Hoàng Thị Mỹ H3 với số tiền là 29.989.000đ. (Hai mươi chín triệu chín trăm tám mươi chín ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm thanh toán chi phí cây trồng cho ông S, bà N với số tiền là 11.069.000đ. (Mười một triệu không trăm sáu mươi chín ngàn đồng)

(Theo chứng thư thẩm định giá số 2510/CT và 2507/CT ngày 27/09/2018 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai)

Bà Trương Thị H và ông Nguyễn Anh P phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số vàng còn lại là 5,5 cây vàng 9t7 vàng 24k.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông S, bà N, bà H, ông P có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai lại theo thủ tục chung.

- Về chi phí tố tụng : Ông T và những người thừa kế của bà M là ông Hoàng Trọng Quốc T1, Hoàng Trọng Quốc H, Hoàng Trọng Quốc B, Hoàng Thị Mỹ H1, Hoàng Thị Mỹ H2, Hoàng Thị Mỹ H3, phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông S chi phí tố tụng là 6.175.000đ. Bà A có trách nhiệm hoàn trả cho bà H chi phí tố tụng là 26.869.000đ.

- Về án phí : Ông T phải nộp 200.000đ án phí DSST. Ông S phải nộp 1.169.300đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 200.000đ (Theo biên lai thu tiền số 000666 ngày 15/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L nay là thành phố L). Ông S phải nộp tiếp số tiền án phí DSST là 969.000đ.

Bà A phải nộp 2.352.250đ án phí DSST.

Bà H phải nộp 11.275.000đ . Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000đ và 4.688.000đ (Theo biên lai thu tiền số 008570 ngày 10/03/2017 và biên lai thu tiền số 002932 ngày 29/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L nay là thành phố L. Bà H phải nộp tiếp số tiền án phí DSST là 6.287.000đ.

Ngày 19/8/2019, ông Nguyễn Đăng S kháng cáo không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà A.

Ngày 20/8/2019, ông Hoàng Trọng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông S, bà N:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có vượt quá phạm vi khởi kiện, xác định nguồn gốc đất của bà A và chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H là không có căn cứ, không phù hợp với các chứng cứ nên đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông S bà N.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T:

Đất tranh chấp là của ông T, ông T quản lý sử dụng hợp pháp thông qua các văn bản của các cơ quan nhà nước. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là của ông S là không có căn cứ, vi phạm về quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nên đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông T bác khởi kiện của ông S.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Diện tích đất  $76,3m^2$  mà ông S tranh chấp với ông T là thuộc hành lang quy hoạch đất giao thông do UBND thành phố L quản lý theo QĐ số 823 ngày 21/3/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai (BL 203); Công văn 934/2015 (BL 325) và Công văn số 3882/2018 (BL 422). Vì vậy phải đưa UBND thành phố L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm chồng là ông T và 6 người con; nhưng bản án ghi thiếu tên ông Hoàng Trọng T trong những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M.

+ Giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập: Bà H khởi kiện độc lập, yêu cầu bà A tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng  $270m^2$  đất: nhưng qua đo đạc thực tế là  $301,4m^2$  theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 743 ngày 01/02/2018 tại BL 243. Như vậy, diện tích có tăng thêm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bà H khởi kiện bổ sung mà lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H, đồng thời không tuyên rõ diện tích đất bà H được công nhận là bao nhiêu, thể hiện tại bản đồ nào.

+ Thu thập chứng cứ không đầy đủ: Hồ sơ thể hiện: Cty cao su khai rằng thời điểm bà A được cấp nhà tình nghĩa diện tích ngang  $4m \times$  dài  $11,5m = 46m^2$  vào năm 1987 thì nông trường có bàn giao đất cho bà A để xây nhà tình nghĩa (BL 136), diện tích đất được cấp theo quyết định cấp nhà tình nghĩa (BL 550). Tuy nhiên chưa hỏi rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu? Bà A ở trong căn nhà tình nghĩa này từ năm 1987, đến năm 1989 thì lập gia đình riêng chuyển nơi khác sinh sống, tự nguyện giao lại nhà lại cho ông S ở. Năm 1996, căn nhà hư hỏng nặng không thể sửa chữa nên Cty cao su xây lại căn nhà mới để ông S ở vì ông S là công nhân của nông trường. Vì thế, UBND thị xã L đã ra Quyết định số 149 ngày 27/7/2007 với nội dung thu hồi QĐ 327 ngày 15/6/1987 (cấp nhà tình nghĩa xây năm 1987 cho bà A) để cấp nhà tình nghĩa xây năm 1996 cho ông S. Đồng thời Nông trường có ban hành Quyết định không số ngày 30/7/1985 giao cho ông S sử dụng diện tích đất  $2.622m^2$  (ngang  $46m \times$  dài  $57m$  - là đất có căn nhà tình nghĩa), không được sang bán khi không được sự đồng ý của nông

trường (BL 18). Tuy nhiên Cty cao su thừa nhận quyết định cấp đất cho ông S năm 1985 là đề hợp thức hóa. Trước đó, vào ngày 09/12/2003 bà A đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất 5m ngang x dài 54m = 270m<sup>2</sup> cho vợ chồng bà Trương Thị H, ông Nguyễn Anh P, với giá 11 lượng vàng 9T7, đã trả 5,5 lượng còn 5,5 lượng hai bên thống nhất là sẽ giao nốt khi nhà nước giải tỏa 2 kiốt của ông T và ông C xây trước mặt tiền đất; hai bên chưa giao đất, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, có xác nhận của UBND xã Suối Tre (BL 152). Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng trên đã vi phạm về nội dung bởi đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà A không có chứng cứ chứng minh đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, bà A cho rằng đất này bà được Nông trường A cấp cùng với việc cấp nhà tình nghĩa năm 1987. Nhưng ở đây, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai Cty cao su xem diện tích đất cấp cho bà A theo quyết định cấp nhà tình nghĩa năm 1987 cụ thể là diện tích bao nhiêu, chỉ cấp 46m<sup>2</sup> đủ để xây nhà, hay cấp 2.622m<sup>2</sup> (ngang 46m x dài 57m). Nếu cấp 46m<sup>2</sup> đất, thì bà A không có quyền chuyển nhượng 270m<sup>2</sup> đất cho bà H và hợp đồng này vô hiệu; nếu cấp 2.622m<sup>2</sup> thì bà A có quyền chuyển nhượng 270m<sup>2</sup> đất cho bà H và phải công nhận hợp đồng.

Chưa lấy lời khai Công ty cao su và nông trường A để làm rõ mâu thuẫn là tại sao cùng một diện tích đất mà năm 1987 nông trường cấp cho bà A để xây nhà tình nghĩa; nhưng lại cấp cho ông S theo quyết định cấp đất năm 1985. Vậy, là một diện tích đất cấp cho 2 người khác nhau? Nông trường phải xác định cấp cho ai, bà A hay ông S, cấp diện tích bao nhiêu mới đủ căn cứ giải quyết yêu cầu độc lập của bà H, cũng như yêu cầu kháng cáo của ông S.

+ Bỏ sót người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị N5 vì năm 2014 bà N5 đã nhận chuyển nhượng từ bà M diện tích đất 76,3m<sup>2</sup> và tài sản trên đất mà ông S tranh chấp với ông T theo giấy chuyển nhượng mà bà N5 cung cấp trước ngày mở phiên tòa phúc thẩm và theo thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của ông T tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay (*Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm*).

- Về đường lối: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến đường lối xét xử không có căn cứ pháp luật.

- Xét kháng cáo của ông S và ông T đề nghị sửa án là chưa đủ cơ sở để xem xét do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.



Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng S và ông Hoàng Trọng T trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhận được đơn trình bày của bà Hà Thị N5, trong đó kèm theo giấy chuyển nhượng diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại ấp S, thị xã L vào ngày 12/02/2014. Theo đó, bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng cho bà N5 căn nhà và diện tích đất 80m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Quốc V2 đại diện cho bà N5 và ông T1 đại diện cho bị đơn ông T khẳng định diện tích đất 80m<sup>2</sup> có căn nhà cấp 4 tại ấp S, thị xã L trùng với diện tích đất hiện nay ông S đang khởi kiện ông T. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm nên cấp phúc thẩm chưa thể làm rõ để xác định quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hà Thị N5.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng S khởi kiện ông Hoàng Trọng T đòi lại diện tích 2,5m x 8m = 20 m<sup>2</sup>, buộc bị đơn phải tháo dỡ kiot trả đất (bút lục 01, 02). Tại đơn khởi kiện bổ sung ông S (do bà N vợ ông S ký), yêu cầu bị đơn ông T trả lại diện tích 56m<sup>2</sup> là đất xây dựng kiot (bút lục 96) nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên buộc ông T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ trả diện tích 76m<sup>2</sup> cho ông S, bà N, bà H, ông P là vượt quá yêu cầu.

Do có phát sinh bà Hà Thị N5 là người cho rằng nhận đã chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất 80 m<sup>2</sup> tại ấp S, Thị xã L vào ngày 12/02/2014 của bà Nguyễn Thị M vợ ông T (bị đơn), đây là tình tiết mới ở cấp phúc thẩm nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn có một phần phù hợp nên chấp nhận. Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm không phù hợp nên không chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của HĐXX nên chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên ông Sỹ và ông Thân không phải chịu án phí DSPT.

*Vì các lẽ trên*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 09/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự: Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng S và bị đơn ông Hoàng Trọng T cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: ông Nguyễn Đăng S và ông Hoàng Trọng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông S và ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 009909 ngày 19/8/2019 và số 009911 ngày 20/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. L.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự trong vụ án nộp sẽ được giải quyết lại khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP.Long Khánh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Lưu.

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

**(đã ký)**

**Trần Thị Thanh Hà**

