

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 39/2023/DS-PT
Ngày 28-3-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vũ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 36/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 38B/2023/QĐ-TA ngày 24 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thủy T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Minh Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Bùi Như C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Giấy ủy quyền ngày 12-9-2022 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thiện Đ, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Ấp 1, xã S, huyện L, tỉnh Đ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
2. Bà Trần Kim N, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
3. Bà Trần Kim H, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
4. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
5. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1990.
Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
- *Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông T và bà T1:*
Ông Bùi Như C, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Tổ 1, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Giấy ủy quyền ngày 12-9-2022 (có mặt).
- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị T1:* Luật sư Bùi Gia N – Đoàn Luật sư Thành phố Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).
7. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
8. Ông Đinh Trường H, sinh năm 1979.
Địa chỉ: 72 D, tổ 43, khu phố 4, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
9. Bà Ngô Thị Thanh V, sinh năm 1979.
Địa chỉ: 80 T, tổ 2, khu phố 01, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
10. Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng N).
Địa chỉ: 18 N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Người đại diện theo pháp luật: Ông N - Trưởng văn phòng (vắng mặt).
11. Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T).
Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T - Trưởng văn phòng (vắng mặt).
- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thủy T trình bày:

Năm 2007, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T và bà Trần Thị N quyền sử dụng đất diện tích ngang 4,9m, dài 34,30m, thuộc một phần thửa đất số 1628 tờ bản đồ số 04 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây

gọi tắt là thửa đất 1628). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 137494 ngày 13-3-2007 cho bà Bùi Thị H, đăng ký sang tên cho ông T, bà N ngày 27-4-2007. Do đất không đủ điều kiện tách thửa nên hai bên chỉ lập giấy tay tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất*” vào ngày 14-8-2007, giá chuyển nhượng là 19.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2007 cho đến nay.

Ngày 21-10-2007, ông T chết. Ngày 27-02-2011, bà N chết. Sau đó, các con của ông T, bà N đã chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất 1628 cho ông Nguyễn Thanh L. Do không tách thửa được nên các con ông T, bà N đã lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông L và ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 582539 ngày 29-11-2011, trong đó có cả phần diện tích đất của bà T. Bà T đã yêu cầu ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng bà T làm thủ tục tách thửa hoặc đứng tên đồng sở hữu, nhưng ông L không giao giấy. Bà T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Tại biên bản hòa giải ngày 14-5-2019, ông L đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân thị trấn Đ để làm thủ tục sang tên cho bà T nhưng sau đó ông L không thực hiện. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ mời làm việc nhiều lần nữa nhưng ông L không có mặt.

Ngày 08-7-2019, bà T làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Thanh L, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 14-8-2007, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 159,8m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 1628 cho bà T; buộc ông L phải làm thủ tục tách thửa cho bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Nếu không đủ điều kiện tách thửa thì yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T được đồng sở hữu thửa đất 1628, nhưng được sử dụng riêng phần diện tích mà bà T đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà N.

Do ông L đã lập hợp đồng tặng cho thửa đất 1628 cho con là ông Nguyễn Hữu T nên ngày 29-4-2021, bà T bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim H và ông Nguyễn Thanh L, được công chứng ngày 16-11-2011 và hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Hữu T, được công chứng ngày 17-6-2019, đối với phần diện tích 159,8m² mà bà T đã nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên.

- *Bị đơn, ông Nguyễn Thanh L trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 1628 là do ông L, bà P nhận chuyển nhượng của bà Trần Kim H vào năm 2011. Diện tích nhận chuyển nhượng là trọn thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhận chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, đất không ai tranh chấp. Đến ngày 17-6-2019, ông Long chuyển tặng cho ông Nguyễn Hữu T thì bị bà T tranh chấp.

Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng có một phần đã xây nhà ở còn một phần là đất trống. Ông L chỉ sử dụng căn nhà còn một phần để trống chưa sử

dụng. Ông L không biết phần diện tích đất trống là của bà T đã nhận chuyển nhượng của ông T nên ông L đã nhận chuyển nhượng của bà H toàn bộ diện tích thửa đất.

Biên bản hòa giải tại thị trấn Đ do cán bộ địa chính đã ép buộc ông L ký biên bản, mặc dù ông L không đồng ý nội dung biên bản. Sau khi ký biên bản, ông L có khiếu nại nhiều lần về nội dung biên bản, ông Chủ tịch chỉ nói miệng sẽ mời giải quyết lại và sẽ hủy biên bản trước, nhưng không biết tại sao biên bản lại được chuyển đến Tòa án. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất đến nay, ranh giới sử dụng đất ổn định không thay đổi. Căn nhà là do cha mẹ của bà Trần Kim H xây dựng, ông L mua lại căn nhà sử dụng ổn định, không xây dựng thêm, không sử dụng lấn qua thửa đất số 1397. Việc sử dụng lấn thửa là do bản đồ địa chính bị sai lệch nên đề nghị Tòa án xem xét.

Nay, ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H trình bày:

Thửa đất 1628 mà các bên đang tranh chấp trước đây là của bà H. Năm 2007, do ông Trần Văn T, bà Trần Thị N ở Tây Ninh về Đ sinh sống mà không có đất ở nên bà H đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở một phần diện tích, phần còn lại chuyển nhượng lại cho cháu là bà T. Việc ông T chuyển nhượng đất cho bà T, bà H biết và chứng kiến, vì trước khi chuyển nhượng đất ông T có đề nghị bà H mua lại nhưng bà H không mua. Do đất bị vướng điều kiện tách thửa nên hai bên chỉ viết giấy tay, bà T đã giao đủ tiền và nhận đất sau đó gửi lại cho bà H quản lý. Bà H sử dụng đất làm chuồng chăn nuôi bò. Năm 2007, ông T chết, năm 2011 bà N chết. Các con của ông T, bà N đã chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông L. Do không tách thửa được nên đã lập thủ tục chuyển nhượng hết thửa đất, trong đó có cả diện tích đất của bà T. Sự việc này ông L biết rõ vì khi ông L về ở trên đất có xin bà H sử dụng phần diện tích đất của bà T, bà H không đồng ý. Ông L không tách thửa cho bà T, nên bà T khởi kiện.

Về ranh giới đất, bà H khẳng định ranh giới theo hàng rào là cố định từ trước đến nay, không thay đổi. Theo bản vẽ bà H đang quản lý một phần diện tích của thửa 1628 là do bị lệch thửa, bà H không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông T là con ruột của ông L. Thửa đất 1628 là của ông T được ông L tặng cho vào năm 2019. Ông T không biết thửa đất đang bị tranh chấp. Việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông L với bà Trần Kim H, cũng như việc bà T mua đất của ông T, ông T không biết. Ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Trường H trình bày:

Thửa đất số 1397 tờ bản đồ số 04 thị trấn Đ là của ông H, có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Phan Thành V vào năm 2019. Ranh giới thửa đất ổn định không thay đổi. Hiện tại, theo bản vẽ đất tranh chấp giữa bà T với

ông L, có 29,6m² thuộc thửa đất 1397 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, ông H không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập. Ông H chưa đo vẽ chỉnh lý, nên sau khi chỉnh lý phát hiện đất bị ông L bao chiếm ông H sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) trình bày:

Văn phòng công chứng xác định việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Hữu T đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 04 thị trấn Đ là đúng quy định của pháp luật về công chứng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng công chứng N) không có ý kiến về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim H với ông Nguyễn Thanh L đối với thửa đất số 1628.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiện Đ, bà Trần Kim N, bà Trần Kim H là các con của ông Trần Văn T, bà Trần Thị N không rõ nơi cư trú, nên Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P không đến Tòa án cấp sơ thẩm cung cấp lời khai và chứng cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thủy T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ghi tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 14-8-2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T, bà Trần Thị N với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thủy T.

- Bà Trần Thủy T được quyền sử dụng đất diện tích 159,8m² thuộc một phần của thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 04, thị trấn Đ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị T1 số CS 73482 ngày 10-9-2019.

Bà Trần Thủy T được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan chuyên môn có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án.

Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị T1 giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS734582 ngày 10-9-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp, đề cơ quan chuyên môn chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thủy T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng Công chứng L ký công

chứng số 1457 ngày 16-11-2011 và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng được văn phòng Công chứng L ký công chứng số 2093 ngày 17-6-2019.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08-8-2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thủy T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L (do ông Bùi Như C đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị T (do ông Bùi Như C đại diện) và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T, bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Các đương sự có mặt đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiện Đ vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Trần Kim N, bà Trần Kim H, ông Đinh Trường H, bà Ngô Thị Thanh V, Văn phòng công chứng L (nay là Văn

phòng công chứng N), Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) vắng mặt không rõ lý do dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L:*

[2.1] *Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Theo đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 29-4-2021 của bà Trần Thủy T (B1 98) và Thông báo về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Tòa án cấp sơ thẩm (B1 99), thì bà T có các yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ghi ngày 14-8-2007, công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 159,8m² thuộc một phần thửa đất 1628; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-11-2011 giữa bà Trần Kim H và ông Nguyễn Thanh L; hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17-6-2019 giữa ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Hữu T.

Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là có sai sót.

[2.2] *Về việc xác định tư cách tố tụng của các đương sự:*

Tại thời điểm bà T làm đơn khởi kiện (ngày 08-7-2019), ông Nguyễn Thanh L đã hoàn thành thủ tục tặng cho thửa đất 1628 cho ông Nguyễn Hữu T (ông T đã được đăng ký sang tên đối với thửa đất này từ ngày 01-7-2019). Vì vậy, bà T khởi kiện đối với ông Nguyễn Thanh L là không đúng đối tượng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông T, bà T1 phải giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan chuyên môn chỉnh lý quyền sử dụng đất nhưng lại buộc ông L, bà P chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm (được miễn do là người cao tuổi) là không đúng quy định của pháp luật.

[2.3] *Về tổng đạt văn bản tố tụng cho các đương sự:*

Cấp sơ thẩm đưa những người thừa kế của ông T, bà N là ông Trần Thiện Đ, bà Trần Kim N, bà Trần Kim H và chủ sử dụng thửa đất 1397 là ông Đinh Trường H, bà Ngô Thị Thanh V vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là đúng quy định pháp luật. Nhưng cấp sơ thẩm chưa tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Đ, bà N và bà V mà đã xét xử vắng mặt họ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự này.

[2.4] *Việc thu thập chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Chứng cứ bà T cung cấp là “*Giấy sang nhượng đất*” lập ngày 14-8-2007 và “*Giấy giao đất nhận tiền*” lập ngày 18-5-2011 (B1 166-167). Đây đều là các giấy tờ viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm chưa triệu tập hợp lệ những người thừa kế của ông T, bà N để làm rõ tính xác thực của các chứng cứ trên; chưa xác định được chữ ký, chữ viết trên các giấy tờ trên có phải của ông T, bà N và bà Trần Kim H hay không? Bà T đã

giao đủ tiền và đã nhận quyền sử dụng đất trên chưa? Nếu có thì từ thời điểm nào? Diện tích đất bà T nhận chuyển nhượng có chiều ngang 4,9m tính từ mốc nào đến mốc nào? Năm 2011, khi chuyển nhượng thửa đất 1628 cho ông L, bà Trần Kim H có chuyển nhượng phần đất bà T đang tranh chấp không? Các bên có thỏa thuận gì khác về phần đất này không?

Trong khi đó, bị đơn khai nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1628 từ bà Trần Kim H vào năm 2011, bao gồm cả phần bà T đang tranh chấp.

Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai, chứng cứ của nguyên đơn và lời khai của bà Bùi Thị H để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T, bà N là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[2.5] Sau khi ông T và bà N chết, ngày 21-4-2011, các con của ông T, bà N là Trần Thiện Đ, Trần Kim N và Trần Kim H đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với toàn bộ thửa đất 1628, theo đó bà Trần Kim H được ông Trần Thiện Đ và bà Trần Kim N tặng cho phần di sản mà họ được hưởng đối với thửa đất trên. Ngày 16-11-2011, bà Trần Kim H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1628 cho ông Nguyễn Thanh L. Ngày 17-6-2019, ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị P ký hợp đồng tặng cho thửa đất 1628 cho ông Nguyễn Hữu T. Ngày 24-12-2020, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị T1 ký văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng đối với thửa đất 1628. Như vậy, sau khi ông T và bà N chết, đã có rất nhiều giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1628. Các giao dịch này đều đã hoàn thành và người hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1628 là ông T và bà T1 (B1 31-55).

[2.6] Do đó, khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T, Tòa án phải xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu liên quan; đối chiếu với các quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, bao gồm quy định về điều kiện tách thửa đất tại thời điểm xác lập giao dịch, từ đó mới có cơ sở kết luận về tính hợp pháp của “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 14-8-2007.

Trường hợp có căn cứ công nhận giấy sang nhượng trên hợp pháp thì Tòa án phải xem xét tính hợp pháp của các giao dịch dân sự được nêu tại mục [2.5] và xem xét tính hợp pháp của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp căn cứ vào các giao dịch này. Cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T, bà N nhưng lại không xem xét, giải quyết đối với các giao dịch liên quan nêu trên là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án và gây khó khăn cho việc thi hành án.

[2.7] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ và chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn không phù hợp với những nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm*: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Thanh L không phải chịu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-3-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Đất Đỏ, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Đất Đỏ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Đất Đỏ, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ