

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT

Ngày 21/12/2022

*“Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Hữu.

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Anh Ứng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị ông Lý Kiệt T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Lý Kiệt T, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Kiệt T:* Ông Nguyễn Văn T1 – Văn bản ủy quyền ngày 06-02-2020 – Có mặt.

Địa chỉ: Đường Chu Văn An, khối 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Đỗ Thị D, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

- Bà Lìu A C, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Bà Vi Thị H (đã chết) và ông Nguyễn Hữu V (đã chết).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vi Thị H, ông Nguyễn Hữu V: Anh Nguyễn Hữu T2; chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Hữu Đ – Đều vắng mặt.*

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Lý Văn C, sinh năm 1929, địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Nai - Vắng mặt.

- Anh Đặng Văn L, địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Do có kháng cáo của ông Lý Kiệt T là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI D VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lý Kiệt T trình bày:*

Nguồn gốc đất ông T sử dụng có tranh chấp với bà Đỗ Thị D là do bố ông là Lý Văn C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu V và bà Vi Thị H năm 1998. Khi chuyển nhượng hai bên không nói rõ diện tích, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng hết cả thửa đất, với giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Có lập hợp đồng viết tay, có người làm chứng nhưng hiện đã chết, trên đất thời điểm đó có trồng cà phê, chuối, có nhà sàn gỗ.

Năm 2012 ông C tặng cho vợ chồng ông T thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và được thực hiện trực tiếp từ ông Nguyễn Hữu V sang cho ông T và bà C. Sau khi sang tên quyền sử dụng đất, ông C chuyển về Đồng Nai sinh sống.

Ngày 21-9-2012 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa 121, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.170m<sup>2</sup>. Đất hiện tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, có tứ cận: Phía Đông giáp suối; Phía Tây giáp đường nhựa; Phía Nam giáp đất rẫy ông T; Phía Bắc giáp đất bà M.

Quá trình giải quyết vụ án ông T cho rằng vào khoảng năm 2005 gia đình bà D (chồng bà D là H đã chết) có thuê xe đổ đất, ông T có can ngăn, nhưng do là đất trũng, đổ đất chỉ có lợi nên ông T không tiếp tục ngăn cản. Năm 2017, con bà D phát cây cỏ trên đất, ông T ngăn cản thì con bà D cho rằng đất do H(chồng bà D) nhận chuyển nhượng nên họ được sử dụng. Năm 2018 con bà D tiếp tục ra phát dọn cây cỏ, ông T tiếp tục can ngăn đồng thời làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Sau khi hòa giải không thành, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà D trả lại phần diện tích 580,9m<sup>2</sup> nằm trong 2.170m<sup>2</sup> của thửa đất số 121, tờ bản đồ số 23 ông T đã được cơ quan nhà nước cấp quyền sử dụng theo kết quả đo đạc.

*Bị đơn bà Đỗ Thị D trình bày:*

Ngày 05-02-1996, chồng bà là Đặng Văn H nhận chuyển nhượng một thửa đất diện tích khoảng 2ha từ ông Nguyễn Hữu V và Vi Thị H, thửa đất có tứ cận: Phía

Đông giáp sinh nước; Phía Tây giáp đường đi Đăk Xá; Phía Nam giáp vườn ông V; Phía Bắc giáp vườn ông V.

Phần sinh nước được sử dụng từ cây bông gòn dọc theo vườn ông V tới nương. Giữa phần sinh nước và phần vườn có đường đi, khi chuyển nhượng là đường đất, nay là đường nhựa. Hai bên chuyển nhượng bằng giấy viết tay, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn H2 (đã chết). Có ban tự quản thôn 8 và UBND xã Q(cũ), nay là Thôn 8, xã Đ ký xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng, phía trên cao là vườn gia đình bà trồng cà phê. Phía dưới sinh (hiện ông T khởi kiện) không sử dụng do đất quá sâu và thấp. Khoảng năm 2000 gia đình bà đổ khoảng 100 xe đất, ông T ra không cho đổ nhưng khi chồng bà đưa giấy tờ nhận chuyển nhượng đất từ ông V, bà H thì ông T không nói gì, ông T cũng không có chứng cứ gì thể hiện đất của ông T được sử dụng. Năm 2012 H chết.

Sau khi đổ đất gia đình bà không sử dụng do chưa có nhu cầu, chỉ thỉnh thoảng phát cỏ vì số lượng đất đổ chưa nhiều, chưa đủ tạo mặt bằng sử dụng được.

Bà D cho rằng ông C cũng nhận chuyển nhượng đất từ ông V, bà H. Sau đó tặng cho ông T, ông T sau này vì lý do gì làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ đối với đất bà và H đã nhận chuyển nhượng trước, có xác nhận của xã bà không biết. Bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số H101622 ngày 18-10-1995 đứng tên ông Nguyễn Hữu V, thay đổi chủ sử dụng ngày 21-9-2012 đứng tên hộ ông Lý Kiệt T và bà Lìu A C đối với diện tích đất bà và H đã nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H vào năm 1996.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn C trình bày:*

Năm 1998 ông C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu V một thửa đất, hai bên không thỏa thuận diện tích mà nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất ông V đã được cơ quan nhà nước cấp quyền sử dụng như phía ông T trình bày. Đất nhận chuyển nhượng gồm 03 phần: Phần trên cao và dưới thấp cách nhau con đường nhựa, chia T 03 giấy chứng nhận. 01 GCNQSDĐ diện tích đất phía trên cao; 01 GCNQSDĐ phía dưới thấp – đất sinh - hiện 1 phần sinh đang có tranh chấp với bà D và 01 GCNQSDĐ ruộng.

Thời điểm ông C nhận chuyển nhượng hai bên làm giấy viết tay, có xác nhận của thôn và UBND xã, ông V giao GCNQSDĐ cho ông C. Hiện đã lâu giấy tờ chuyển nhượng đất viết tay lúc đó không còn giữ. Vợ ông V có ký hợp đồng, ông V có chỉ ranh giới đất. Ông V (hiện đã chết) là người giới thiệu cho ông C nhận chuyển nhượng đất và có chứng kiến việc ông V chỉ ranh giới đất.

Năm 2012 ông tặng cho con trai là Lý Kiệt T và con dâu là Lìu A C đất đã nhận chuyển nhượng từ ông V, ông đã đưa GCNQSDĐ cho ông T. Về mặt thủ tục giấy tờ, ông V trực tiếp sang tên quyền sử dụng đất cho ông T và bà C.

Thời điểm ông C nhận chuyển nhượng, đất trên cao đã trồng cà phê (giữa thửa

đất ông C nhận chuyển nhượng và đất H mua trước đó có hàng dâm bụi làm ranh giới, các bên không ký giáp ranh, phía dưới thấp một phần trồng cà phê, phần đang tranh chấp là đất thấp, chưa trồng cây gì.

Ông C không đồng ý với lời trình bày của ông V. Trước đây ông V chuyển nhượng đất còn nói cho H tưới nước vào mùa khô vì không chuyển nhượng cho H phần đất dưới sinh có nước, chỉ bán phần đất trên cao đến hết đường.

Tại phần đất sinh hiện đang tranh chấp, trước đây ông C trồng bắp, gia đình H không nói gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lìu A C trình bày:*

Thông nhất như lời trình bày của chồng bà là ông Lý Kiệt T. Sau khi về sinh sống với ông T thì được ông C cho đất. Việc nhận chuyển nhượng đất từ ba chồng bà và gia đình ông V bà không nắm rõ, ba chồng bà nhận chuyển nhượng xong thì bà đến, sử dụng đất cho đến nay. Thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông V sang vợ chồng bà, bà có ký giấy tờ nhưng không rõ về diện tích, thủ tục. Do không biết về việc chuyển nhượng đất, lại không rõ tiếng V, vì vậy bà có nguyện vọng xin vắng mặt các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử sơ thẩm hoặc phúc thẩm nếu có.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị H trình bày:*

Năm 1996 bà và ông Nguyễn Hữu V chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hưng, bà D 01 thửa đất, diện tích khoảng 02ha, gồm hai phần như phía bà D đã trình bày. Phần đất phía đối diện đường đi là phần sinh nước, có ranh giới thẳng từ trên đỉnh xuống dưới suối. Phần sinh ông Hưng, bà D sử dụng được xác định hết hàng cà phê.

Năm 1998 bà và ông Nguyễn Hữu V cũng đã chuyển nhượng cho ông Lý Văn C thửa đất giáp ranh thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Hưng, bà D (viết giấy tay), mốc ranh giới hai bên cũng thỏa thuận kéo thẳng từ trên đỉnh xuống dưới sinh. Phần chuyển nhượng cho ông C cũng gồm 02 phần, phần trên cao và phần đối diện đường đều đã trồng cà phê. Có xác định ranh giới phía dưới đường ông C được sử dụng là hết hàng cà phê, phía giáp ranh hàng cà phê là đất đã chuyển nhượng cho ông Hưng, bà D.

Hợp đồng chuyển nhượng với ông Hưng, bà D và ông C do thời gian đã lâu nên không còn giữ. Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng cho cả hai bên đều có thôn và xã ký xác nhận. Đất bà và ông V chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2012 bà và ông Nguyễn Hữu V ly hôn, bà không rõ lý do vì sao ông C (sau tặng cho con trai là ông T) có thể làm GCNQSD đất và ông V ký hợp đồng chuyển nhượng để ông T được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất gia đình bà đã chuyển nhượng cho ông Hưng, bà D. Bà khẳng định ông T khởi kiện là không đúng. Bà chuyển nhượng thẳng từ trên cao xuống sinh cho hai bên là thực tế. Giấy chứng nhận có thể có nhầm lẫn về vị trí nhưng giấy viết tay thỏa thuận rất rõ ràng, cả hai nhà đều có phần sinh nước (đối diện đường). Bà và ông V chuyển nhượng đất cho

bà D, H trước khi chuyển nhượng cho ông C 02 năm.

*Theo bản tường trình của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V thể hiện:*

Năm 1992 ông chuyển đến thôn Đ, xã Q sinh sống. Được chính quyền địa phương cho phép, ông khai hoang được ít đất làm vườn. Do hoàn cảnh khó khăn nên năm 1996 ông đã chuyển nhượng một phần cho ông Đặng Văn H, là người cùng thôn phần diện tích đất trống chưa trồng cây cối gì. Giấy tờ có thôn và xã xác nhận. Năm 1998 ông chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Lý Văn C, đất đã trồng cà phê, giấy tờ cũng được thôn và xã xác nhận. Sau đó vì ông C chưa trả đủ tiền nên ông chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên cao bên kia đường. Sau này ông gặp ông T, là con ông C, ông T trả thêm cho ông 2.500.000 đồng nên ông mới làm thủ tục sang nhượng đất đối với phần đất phía dưới như thỏa thuận mua bán trước kia với ông C. Ông khẳng định đường ranh giới đất giữa ông C và H là đường thẳng từ trên xuống xuống nước. Ông còn dặn ông T nếu có dính tới đất H thì tách sổ cho H để tránh tranh chấp.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Vi Thị H và ông Nguyễn Hữu V, anh Nguyễn Hữu Thuận trình bày:*

Thời điểm ba mẹ anh chuyển nhượng đất bằng hình thức viết tay cho ông Đặng Văn H anh còn nhỏ nên không tham gia. Sau này nghe ông V nói lại là năm 1996 bà có chuyển nhượng một phần đất cho ông Đặng Văn H, là phần diện tích đất chưa trồng cây cối gì, giấy tờ có thôn và xã xác nhận. Năm 1998 ba anh chuyển nhượng đất giáp ranh đất đã chuyển nhượng cho ông Lý Văn C1, đất này đã trồng cà phê, giấy tờ cũng được thôn và xã xác nhận. Sau này anh nghe ba nói đưa sổ đỏ cho ông C1 (không rõ họ), ông C1 làm thủ tục sang nhượng đất trên giấy tờ cho ông Lý Kiệt T. Do trước năm 2012 ông C còn nợ tiền đất nên ba anh chưa làm thủ tục sang tên. Sau ông T trả được thêm 2.500.000 đồng nhưng vẫn chưa đủ. Anh nghe ba mẹ nói ba mẹ chuyển nhượng đất cho cả hai bên thẳng từ trên xuống để cả hai bên đều có nước tưới. Ba anh dặn đã viết bản tường trình, dặn dò mang đến Tòa án để Tòa án làm rõ sự việc, tránh để thiệt thòi cho nhà ông H, bà D. Ba anh mất ngày 05-10-2019 (âm lịch); mẹ anh mất ngày 19-5-2020 (âm lịch).

Anh cho rằng ba mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông H, bà D trước và chuyển nhượng từ trên xuống, sau đó mới chuyển nhượng cho ông C cũng từ trên xuống dưới với mục đích để hai bên đều có nước tưới. mẹ anh không ký giấy tờ gì chuyển nhượng đất cho ông Lý Kiệt T vào năm 2012, vì thời điểm đó cha mẹ anh thường xuyên mâu thuẫn. Mẹ anh có dặn trình bày ở Tòa mẹ anh đã chuyển nhượng đất từ trên xuống sinh cho cả hai nhà, mẹ anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn L (con bà D, ông H) trình bày:*

Đất ông Lý Kiệt T khởi kiện mẹ anh có nguồn gốc do ba anh là ông Đặng Văn H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu V và Vi Thị H như bố mẹ anh đã trình bày.

Sau khi nhận chuyển nhượng, phía trên gia đình anh trồng cà phê. Phía dưới sinh (hiện nay ông T khởi kiện) không sử dụng, do đất quá sâu và thấp. Khoảng năm 2000 gia đình anh có đồ khoảng 100 xe đất (loại xe ben), nhờ ông H trưởng thôn lúc bấy giờ kêu xe đồ (đất đồ lấy từ phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng ở trên). Năm 2013 ba anh chết. Sau khi đồ đất gia đình anh không sử dụng do chưa có nhu cầu, chỉ thỉnh thoảng phát cỏ vì số lượng đất đồ chưa nhiều, chưa đủ để tạo mặt bằng sử dụng được.

Ông T sau này vì lý do gì làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ anh không biết. Đất này ba anh đã nhận chuyển nhượng, có xác nhận của xã nên thuộc quyền sử dụng của gia đình anh. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 24/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Rlấp, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

*“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Kiệt T về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị D trả 580,9m<sup>2</sup> đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn 8, xã Đ, huyện Đ.*

*2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị D,*

*Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ điều chỉnh nội D thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H101622 ngày 18-10-1995. Hộ ông Lý Kiệt T và bà Lưu A C không được quyền sử dụng đối với 580,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ lập ngày 02-6-2021.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/8/2022 ông Lý Kiệt T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đỗ Thị D có văn bản xin rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số H101622 ngày 18-10-1995 đứng tên ông Nguyễn Hữu V, thay đổi chủ sử dụng ngày 21-9-2012 đứng tên hộ ông Lý Kiệt T và bà Lưu A C đối với diện tích đất bà và H đã nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H vào năm 1996.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố

của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời không đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

*Về nội D:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm, thiếu sót trong quá trình giải quyết vụ án như: Thụ lý yêu cầu phản tố không đúng; giải quyết không đúng thẩm quyền; không đưa cơ quan cấp GCNQSDĐ cho ông Lý Kiệt T vào tham gia tố tụng; chưa làm rõ diện tích đất của ông V, bà H là tài sản đã chia cho ông V hay chưa; cũng như chưa đánh giá, giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện và đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy bản án sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của của ông Lý Kiệt T làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[1.2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đỗ Thị D có văn bản xin rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số H101622 ngày 18-10-1995 đứng tên ông Nguyễn Hữu V, thay đổi chủ sử dụng ngày 21-9-2012 đứng tên hộ ông Lý Kiệt T và bà Lưu A C đối với diện tích đất bà và H đã nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H vào năm 1996. Tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý với việc rút đơn phản tố của bị đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có những sai sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[2.1]. Thụ lý yêu cầu phản tố không đúng: Sau khi hòa giải không thành, ngày 07/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, ngày 10/6/2021, bị đơn mới có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu “*hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố này là không đúng, vượt quá phạm vi xem xét của Hội đồng xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp 580,9m<sup>2</sup> nằm trong 2.170m<sup>2</sup> của thửa đất số 121, tờ bản đồ số 23. Trường hợp này sau khi xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ thì quyết định chấp nhận hay bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên “*Hộ ông Lý Kiết T và bà Lưu A C không được quyền sử dụng đối với 580,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông,*” là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện và việc tuyên “*kiến nghị điều chỉnh*” đối với quyết định cá biệt là không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự mà Tòa án chỉ có thẩm quyền tuyên hủy hoặc không hủy quyết định các biệt.

[2.3]. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đã nhận định và cho rằng hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn và tuyên ông T, bà C không được quyền sử dụng đất là vô hình D cấp sơ thẩm đã khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà H với ông C và giữa ông V với ông T, bà C là vô hiệu nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án lại không giải thích, hướng dẫn các đương sự về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho họ cũng như xác định đúng quan hệ tranh chấp. Mặt khác, cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn không có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp nhưng vẫn tồn tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giải quyết không triệt để vụ án.

[2.4]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho nguyên đơn bằng một vụ án khác và một vụ án có hai quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng. Cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông Lý Kiết T bằng vụ án số 40/2019/TLST-DS ngày 28/2/2019 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” và ngày 07/7/2020 đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2020/QĐXXST-DS đối với vụ án này. Ngày 17/6/2021 Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bằng vụ án số 40a/2021/TLST-DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐXXST-DS và giải quyết đối với vụ án thụ lý số 40a/2021/TLST-DS ngày 17/6/2021 trong khi vụ án số 40/2019/TLST-DS ngày 28/2/2019 chưa được giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3]. Các thiếu sót và vi phạm tố tụng khác cần nêu ra để khắc phục và rút kinh nghiệm như:

[3.1]. Ngày 07/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, phiên tòa mở ngày 29/7/2020 tạm ngừng do cần xác minh, bổ sung tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, không có quyết định tạm ngừng phiên tòa của Hội đồng xét xử là không đảm bảo về mặt tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 235 và Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.



[3.2]. Sau khi ngừng phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành các quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án nhưng do Thẩm phán ra quyết định là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 219, khoản 2 Điều 235 và khoản 2 Điều 259 (phải do Hội đồng xét xử ra quyết định).

[3.3]. Phiên tòa mở ngày 29/7/2020, Hội đồng xét xử có ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Như T, Thư ký ghi biên bản phiên tòa bà Lương Thị X nhưng phiên tòa đã tạm ngừng. Tuy nhiên, ngày 15/7/2022 đưa vụ án ra xét xử lại và Hội đồng xét xử là ông Lê Thế K, bà Hoàng Thị H và Thư ký ghi biên bản phiên tòa là bà Phan Thị Hnhung trong hồ sơ không có quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân, Thư ký. Mặt khác, Thư ký bà Phan Thị H không được phân công giải quyết trong Quyết định phân công nhưng vẫn tham gia là Thư ký ghi biên bản phiên tòa là vi phạm thủ tục tố tụng.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn trong khi thiếu sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, áp dụng pháp luật và thu thập, đánh giá chưa đầy đủ như đã nhận định nêu trên là chưa đủ cơ sở vững chắc, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lý Kiệt T, chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5]. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: Sẽ được xác định lại khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Kiệt T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

**1.** Hủy Bản án sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

**3. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Hoàn trả cho ông Lý Kiệt T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên số 0004922 ngày 25/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Lê Văn Hữu**