

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **50/2021/DS-PT**

Ngày: 23-4-2021

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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Thanh Nữ - Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Đại - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Thái Thị L, sinh năm 1978

Địa chỉ: S26, đường B5, KDC X, khu phố 3, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Vũ Văn T1, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 6F, tổ 3, KP5, P. D, TP H, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần Đ

Địa chỉ: 1A phường B, Thành phố H, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức D1, Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1991

Địa chỉ: 1A phường B, Thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2019).

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

1. Bà Thái Thị H2, sinh năm 1942.
 2. Cháu Thái Phạm Phương T2, sinh ngày 10/10/2002.
 3. Cháu Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 2012
- Người giám hộ cho cháu T2 và N: Bà Thái Thị L, sinh năm 1978
Cùng địa chỉ: S26, đường B5, KDC X, khu phố 3, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai.
4. Ông Nguyễn Đức L1, sinh năm 1974
- Địa chỉ: 36 Lô L3, KDC X, khu phố 3, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai
(Bà L và bà H1, ông T1 có mặt, Bà H2 có đơn xin xét xử vắng mặt, Ông L1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm,

* Nguyên đơn bà Thái Thị L trình bày: Vào ngày 18/7/2011, bà L có ký hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSDĐ-2011 với Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ). Nội dung hợp đồng thể hiện Công ty Đ chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 89,8m² thuộc lô S-26 đường B5, dự án khu dân cư X, khu phố 3, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai. Khi ký kết hợp đồng kinh tế nêu trên thì bà L biết được Công ty cổ phần Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Do đó, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSDĐ-2011 ngày 18/7/2011. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 224.500.000đ. Thực hiện hợp đồng bà L đã thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 224.500.000đ.

Ngày 15/3/2017 bà L thanh toán cho Công ty Đ tiền lệ phí trước bạ là 2.870.000đ. Công ty Đ đã giao đất cho bà L quản lý sử dụng xây dựng nhà ở từ ngày 18/7/2011.

Sau đó, giữa bà L và Công ty Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) với mục đích là để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với diện tích đất đã chuyển nhượng là 89,7m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 55, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì cơ quan có thẩm quyền không đồng ý và trả lại hồ sơ do Công ty Đ chưa được chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Nay bà L khởi kiện tranh chấp đối với Hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSDĐ-2011 ngày 18/7/2011. Bà L yêu cầu Công ty Đ thực hiện hợp đồng này để hoàn tất thủ tục sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho bà L. Bà L yêu cầu Công ty cổ phần Đ bồi thường cho bà L 5% giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 8.2 của hợp đồng theo đơn khởi kiện là 11.225.000đ. Tại phiên tòa bà L thay đổi tăng giá trị bồi thường số tiền là 225.160.000đ.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Bà L thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 491/CT-TTA.TĐG ngày 06/12/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá T3 và đề nghị Tòa án áp dụng giá trị tài sản tranh chấp nêu trên để giải quyết vụ án.

* Bị đơn Công ty cổ phần Đ do bà Trần Thị Thu H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 18/7/2011, Công ty Đ có ký hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSDĐ-2011 với bà Thái Thị L. Nội dung hợp đồng thể hiện Công ty Đ chuyển nhượng cho bà Thái Thị L diện tích đất 89,8m² thuộc lô S-26 đường B5, dự án khu dân cư X, khu phố 3, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay diện tích đất trên hiện nay là 89,7m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 55, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai. Khi ký kết hợp đồng kinh tế nêu trên thì Công ty cổ phần Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Do đó, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng kinh tế số 500 nêu trên. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 224.500.000đ. Bà Thái Thị L đã thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 224.500.000đ.

Ngày 15/3/2017 bà Thái Thị L thanh toán cho Công ty Đ tiền lệ phí trước bạ là 2.870.000đ.

Công ty Đ ký với bà L Hợp đồng kinh tế là do ngay từ đầu Công ty đã làm không đúng quy trình là chuyển nhượng đất (theo quy định Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai thì phải xây dựng công trình thô trước rồi mới được chuyển nhượng đất) theo văn bản số 4580/QĐ.CT.UBT ngày 24/9/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa Công ty Đ và bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ghi ngày tháng năm để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, theo thông báo số 207/TB-STNMT ngày 02/6/2017 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh thì thửa đất của bà L chưa đủ điều kiện nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng và văn bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, nên không được phép chuyển nhượng.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L, Công ty đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà L, đồng ý khoản bồi thường vi phạm theo hợp đồng Hợp đồng kinh tế số 500 ngày 18/7/2011 theo phán quyết của Tòa án.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Công ty Đ thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 491/CT-TTA.TĐG ngày 06/12/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá T3 và đề nghị Tòa án áp dụng giá trị tài sản tranh chấp nêu trên để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Công ty cổ phần Đ tự nguyện bồi thường cho bà L số tiền 11.225.000đ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị H2 trình bày: Bà H2 là mẹ của bà Thái Thị L. Đối với diện tích đất 89,7m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 55, phường T là do tiền của bà L bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng. Bà H2 chỉ cùng sinh sống với bà L trên diện tích đất trên. Bà H2 không có đầu tư tài sản gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên nên bà H2 không có yêu cầu gì trong vụ án này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xét xử vắng mặt bà H2.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Bà H2 cũng thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 491/CT-TTA.TĐG ngày 06/12/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá T3 và đề nghị Tòa án áp dụng giá trị tài sản tranh

chấp nêu trên để giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức L1 trình bày: Việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì giữa ông và bà L không có yêu cầu tranh chấp gì. Ông không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xét xử vắng mặt ông.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Thái Phạm Phương T2 và Nguyễn Thị Kim N do bà Thái Thị L là người giám hộ trình bày: Cháu T2 và cháu N là con của bà L. Cháu T2 và cháu N chỉ ở cùng trên diện tích đất tranh chấp nêu trên, không có đầu tư tài sản gì trên đất nên không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa đã Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 124, 128, 134, 136, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 7, 71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị L đối với bị đơn Công ty Cổ Phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần Đ bồi thường cho bà Thái Thị L số tiền 11.225.000đ (Mười một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/9/2020, bà Thái Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc công ty cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSDĐ – 2011 ngày 18/7/2011, buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn tất thủ tục chuyển quyền sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 89,7m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ 55 phường T, Tp H cho bà L và buộc công ty cổ phần Đ phải bồi thường 5% giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 8.2 của hợp đồng theo giá thị trường là 225.160.000đ.

Ngày 07/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L - Luật sư Vũ Văn T1 phát biểu tranh luận:

Bản án sơ thẩm tuyên xử bác đơn của bà L là không đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ bởi các lẽ sau:

Thực tế hiện nay các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thường làm sai quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bán nhà thô hay đất nền,

đây là yếu tố khách quan nên phải chấp nhận thực tế đã diễn ra. Trong vụ án này lỗi là của Công ty Đ không thực hiện đúng các quy định của nhà nước, còn bà L đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu mà công ty đưa ra để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, mặt khác công ty cũng đã đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của hai bên đương sự, tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường của bà L thì phải căn cứ vào giá trị thẩm định giá chứ không căn cứ vào giá trị chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Viện kiểm sát kháng nghị là đúng, đây là những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy nếu không thể sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

1. Về thủ tục tố tụng: Các văn bản tố tụng không có tổng đạt cho đương sự vi phạm Điều 175, 177 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tòa án đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị H2, cháu Thái Phạm Phương T2, cháu Nguyễn Thị Kim N tham gia vụ án sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 20/7/2020 mà không có Thông báo thụ lý bổ sung đưa thêm người tham gia tố tụng, không tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- Tòa án xác định ông Nguyễn Đức L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án tuy nhiên khi tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, không khai chứng cứ và hòa giải Tòa án lại không triệu tập ông L1 tham gia và không có biên bản tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông L1.

- Biên bản phiên tòa kết thúc lúc 08 giờ 30 phút, biên bản nghị án kết thúc lúc 09 giờ 30 phút là không đúng quy định của pháp luật.

- Biên bản phiên tòa thể hiện diễn biến phiên tòa chủ tọa phiên tòa không cho các đương sự hỏi nhau là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

2. Về nội dung giải quyết vụ án:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì: Theo văn bản trả lời số 4224/SXD-QLCLXD ngày 27/9/2019 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai thì căn nhà của bà L chỉ còn thiếu thủ tục nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật là đủ điều kiện sang nhượng. Đồng thời, phía Công ty Đ cũng thừa nhận lỗi và cam kết tiếp tục việc chuyển nhượng nhà đất cho bà L và thực tế bà L đã xây nhà ở ổn định đến nay.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà L làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo nội dung văn bản số 4580/QĐ.CT.UBT ngày 24/9/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định thì diện tích đất 89,8m² thuộc lô S-26 đường B5, dự án khu dân cư X, khu phố 3, phường T, TP. H, tỉnh Đồng Nai nay là 89,7m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 55, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phải được Công ty Đ xây dựng công trình thô trước rồi mới được chuyển nhượng nhà đất nhưng vào ngày 18/7/2011, Công ty Đ có ký hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSĐĐ-2011 với bà Thái Thị L, nội dung hợp đồng thể hiện Công ty Đ chuyển nhượng cho bà Thái Thị L diện tích đất nêu trên.

Khi ký kết hợp đồng kinh tế số 500/MĐ/HĐCNQSĐĐ-2011 với bà Thái Thị L thì Công ty cổ phần Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Công ty Đ ký với bà L Hợp đồng kinh tế là do ngay từ đầu Công ty đã làm không đúng quy trình theo nội dung văn bản số 4580/QĐ.CT.UBT ngày 24/9/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa Công ty Đ và bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ghi ngày, tháng, năm để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Theo thông báo số 207/TB-STNMT ngày 02/6/2017 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai thì hồ sơ thửa đất và nhà của bà L chưa có văn bản nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng và văn bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, nên không được phép chuyển nhượng.

Xét thấy bà L và Công ty Đ giao kết hợp đồng kinh tế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì chưa đủ điều kiện để giao kết do nhà nước không cho phép (trường hợp này phải xây dựng nhà thô để bán), hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày, tháng năm, không được công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng đã vi phạm về mặt nội dung và hình thức. Đúng ra cấp sơ thẩm phải tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xem xét lỗi của các bên nhưng cấp sơ thẩm không làm là thiếu sót.

[3] Về cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ và xác định tư cách người tham gia tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã không tổng đạt các văn bản tố tụng sau cho đương sự là vi phạm Điều 175, 177 Bộ luật tố tụng dân sự:

Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 1377/2017/QĐST-DS ngày 10/11/2017, Quyết định tạm đình chỉ số 269/2018/QĐTĐC-DS ngày 14/9/2018, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 999/2018/QĐST-DS, Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 119/2019/QĐST-DS ngày 21/02/2019, Quyết định tạm đình chỉ số 82/2019/QĐTĐC-DS ngày 25/4/2019, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 905/2019/QĐST-DS ngày 08/10/2019, Quyết định gia

hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 219/2020/QĐST-DS ngày 08/4/2020; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 07/2018/QĐTĐC-DS ngày 10/01/2018, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 225/2018/QĐST-DS ngày 14/3/2018, không có biên bản tổng đạt cho bà Thái Thị L và Công ty cổ phần Đ.

- Tòa án đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị H2, cháu Thái Phạm Phương T2, cháu Nguyễn Thị Kim N tham gia vụ án sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 20/7/2020 mà không có Thông báo thụ lý bổ sung đưa thêm người tham gia tố tụng, không tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm Điều 73, 196, 199, 205, 208, 209, 210 và 220 Bộ luật tố tụng dân sự. Hai cháu Thái Phạm Phương T2, cháu Nguyễn Thị Kim N2 còn nhỏ nên cần phải xác định đại diện hợp pháp mà cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác định, không thu thập giấy khai sinh.

- Tòa án xác định ông Nguyễn Đức L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án, tuy nhiên khi tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, không khai chứng cứ và hòa giải Tòa án lại không triệu tập ông L1 tham gia và không có biên bản tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông L1 là vi phạm các Điều 73, 175, 177, 199, 205, 208, 209, 210 và 220 Bộ luật tố tụng dân sự. Và trong QĐXX tại bút lục 284 không có tên ông L1.

- Về thu thập chứng cứ: Tại Công văn 4839/TTPTQĐ ngày 31/10/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất (bút lục 180) trình bày tiến độ giải phóng mặt bằng dự án khu dân cư tại phường T, TP H thể hiện nội dung còn 02 hộ chưa bàn giao đất nên đề nghị cưỡng chế thu hồi đất. Tại lời khai của đại diện Công ty Đ (bút lục 186) thể hiện lô đất của bà Thái Thị L đang vướng công tác giải tỏa đền bù giải tỏa nên chưa tiến hành nghiệm thu hạ tầng để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ lô đất của bà L có thuộc trường hợp chưa giao đất như công văn của Trung tâm phát triển quỹ đất và lời trình bày của đại diện Công ty Đ không.

[4] Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, về nội dung kháng cáo và kháng nghị sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát và của vị luật sư đề nghị hủy án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Quan điểm của Luật sư đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà L không phải chịu án phí DSPT. Trả lại tạm ứng án phí DSPT đã nộp cho bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020

của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Thái Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 6597 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND TP Biên Hòa;
- VKSND T. Đồng Nai;
- THADS TP Biên Hòa;
- Dương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Thái Thị Thanh Bình