TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2019/DS-PT
Ngày: 16-5-2019
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thái và Bà Lê Thị Thanh Thái.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Văn Bình là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện HTB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1955.

Nơi cư trú: Thôn A, xã HS, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc P, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Khu phố B, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Nguyễn Thị Huỳnh M, sinh năm 1970

3.2 Trần Thị Mai H, sinh năm 1986

Cùng nơi cư trú: Khu phố B, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh H .

Tại phiên tòa có mặt: Ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Khắc P, bà Trần Thị Mai H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/12/2017, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/10/2016 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 20/5/2017, ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Khắc P tổng diện tích đất 1.092,6m^2. Trong đó gồm thửa số 749 diện tích 320m^2 là đất ở, trên đất có 01 căn nhà cấp 4B thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016. Nhà đất tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn ML, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận. Sau đó, ngày 29/8/2017 ông P giao cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và CC 576786 ngày 22/4/2016 và ông đã giao đủ số tiền 480.000.000đ cho ông P, ông có kêu ông P giao nhà và đất cho ông nhưng ông P không giao nên ông chủ động đến nhận nhà và đất. Ông kêu cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đến xác định vị trí ranh giới đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế thì không đủ diện tích mà thiếu khoảng 120m^2 giáp ranh đất mà bà Trần Thị Mai H đang sử dụng. Bà H có nói với ông là bà mua đất 120m^2 đang sử dụng trước khi ông P bán đất cho ông. Ông yêu cầu ông Nguyễn Khắc P phải giao đúng vị trí diện tích 1.092,6m^2 trong đó, thửa số 749 diện tích 320m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Tại phiên tòa ông yêu cầu ông Nguyễn Khắc P phải giao đúng vị trí diện tích 1.092,6m^2 như trên, còn tài sản thì ông đã nhận đủ rồi không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc P trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Huỳnh M, tháng 5/2017 vợ chồng ông thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H 01 căn nhà trên thửa đất số 749 diện tích 320m^2, mục đích sử dụng đất thổ cư thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 cùng toàn bộ tài sản trên đất, giá thỏa thuận là 480.000.000đ. Sau đó, ông đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, giao đất và tài sản trên đất cho ông H có lập biên bản ngày 29/8/2017. Việc chỉ ranh giới được thực hiện trước khi hai bên thỏa thuận là hướng Đông cách hàng cau đã trồng 20cm, hướng Tây là hàng rào trụ bê tông rào lưới B40 đã lập năm 2012. Do vậy, ông đã hoàn thành việc mua bán không còn liên quan gì đến 02 thửa đất nêu trên. Ông H cho rằng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng thiếu 120m^2 là không đúng vì diện tích 120m^2 nằm phía dưới và không nằm trong thửa đất số 638 diện tích 772,6m^2. Diện tích 120m^2 này trước kia là 01 lòng sông chảy qua, khi cơ quan chức năng tu sửa cho dòng sông chảy theo hướng thẳng để khỏi tắc nghẽn khi mưa đến thì diện

tích này gia đình ông đã san lấp trồng cây ăn quả ngắn ngày. Năm 2012 bà Trần Thị Mai H nghèo khổ bệnh tật không có đất cất nhà ở nên mẹ ông là bà Nguyễn Thị N cho bà H cất nhà ở. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh M trình bày: Bà thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Khắc P mà không bổ sung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai H trình bày:

Hiện nay bà cất nhà ở trên diện tích đất khoảng 200m^2 giáp ranh với thửa đất số 638 diện tích 772,6m^2 mà ông H mua của ông P. Nguồn gốc diện tích đất 200m^2 này là cách đây 05 đến 06 năm bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N là mẹ ông Nguyễn Khắc P rồi sử dụng từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì chỉ viết tay, nay bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Thanh H yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông Nguyễn Khắc P giao cho ông H tổng cộng 1.092,6m^2 gồm: Thửa số 749 diện tích 320m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 là cả phần đất bà đang sử dụng nên bà không đồng ý.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng tại bản khai ngày 10/10/2018 trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Khắc P. Bà được nhà nước cấp thửa đất số 161, diện tích 500m^2 mục đích sử dụng là đất thổ cư thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 023714 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 01/3/2004 và thửa đất số 161 A diện tích 948m^2 mục đích sử dụng đất quả thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 476436 do Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp ngày 01/02/2001. Ngày 12/6/2012, bà thấy Trần Thị Mai H không có chỗ ở nên bà vừa bán vừa cho H diện tích đất khoảng 50m^2 (chiều N ng 5m và chiều dài 10m) để cất nhà ở, diện tích đất này không thuộc thửa đất số 638 diện tích 772,6m^2 . Ngày 29/3/2016 bà tặng cho ông Nguyễn Khắc P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HTB điều chỉnh tên sang ông Nguyễn Khắc P ngày 01/4/2016. Sau đó ông P đổi sổ thì được nhà nước cấp thửa đất số 749 diện tích 320m^2, mục đích sử dụng đất thổ cư thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 rồi ông P chuyển nhượng cho ông H .

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện HTB đưa vụ án ra xét xử tại Bản án số 47/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018, quyết định:

1. Áp dụng: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 131, Điều 387, khoản 2 Điều 221, Điều 223, Điều 166, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H, buộc ông Nguyễn Khắc P phải giao trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 13.680.000đ (Mười ba triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng) là trị giá 114m^2 đất còn thiếu thuộc thửa số 638 diện tích 772,6m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 (Có sơ đồ vị trí kèm theo).

Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc ông Nguyễn Khắc P giao trả cho ông H diện tích đất 978,6m^2.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu yêu cầu ông Nguyễn Khắc P giao toàn bộ tài sản là 01 căn nhà cấp 4B diện tích 115,6m^2, 05 cây cau, 01 cây bằng lăng, 01 cây mai, 01 cây me, 01 giếng nước có đường kính 1,6m trên đất có diện tích 1.092,6m^2 cho ông Nguyễn Thanh H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Khắc P phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Khắc P phải chịu 4.240.000đ (*Bốn triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng*) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H, do ông H đã nộp 4.240.000đ tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện HTB.

- Ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông H số tiền 11.600.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0014865 ngày 20/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Trần Thị Mai H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/11/2018 ông Nguyễn Thanh H kháng cáo và ngày 13/11/2018 kháng cáo bổ sung với nội dung: Không đồng ý việc Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Khắc P giao trả số tiền 13.600.000đ trị giá của 114m^2 đất còn thiếu vì không đúng với yêu cầu khởi kiện của ông. Ông yêu cầu ông Nguyễn Khắc P phải giao đủ diện tích 1092,6m^2 đất mà ông P đã chuyển nhượng cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông P giao đủ diện tích đúng vị trí đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2017 là 1.092m^2.

Ông P xác định khi chuyển nhượng, hai bên đã thỏa thuận ranh giới chuyển nhượng và ông đã giao đất đúng ranh giới. Ông H đã nhận đất và tài sản trên đất. Hiện nay diện tích đất của ông không tăng so với Giấy chứng nhận nên ông không có đất để giao cho ông H. Vì vậy ông không chấp nhận kháng cáo của ông H.

Bà H xác định, hiện nay bà và chồng là ông Nguyễn Văn T đang sử dụng diện tích đất liền kề với thửa đất của ông H nhận chuyển nhượng của ông P. Nguồn gốc đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N (mẹ ông P) từ năm 2012. Bà không biết gì về việc tranh chấp giữa ông H và ông P. Bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về xác minh thu thập chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp và người tham gia tố tụng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng và đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng được hai bên xác lập ngày 20/5/2017, các bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ của hợp đồng. Ông H khởi kiện yêu cầu ông P giao đủ diện tích, đúng vị trí đất theo hợp đồng; ông P xác định đã giao đủ đất theo ranh giới thỏa thuận nên đây là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là

“Tranh chấp đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)” là xác định không đúng quan hệ pháp luật.

[2] Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)” nhưng lại nhận định “ông P phải bồi thường và quyết định buộc ông P phải “giao trả” cho ông H số tiền…” là mâu thuẫn giữa nhận định với quyết định, mâu thuẫn với quan hệ pháp luật có tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định bởi nghĩa vụ bồi thường chỉ phát sinh trong quan hệ bồi thường thiệt hại hoặc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Nguồn gốc diện tích đất ông P chuyển nhượng cho ông H là của bà Nguyễn Thị N, được cấp Giấy chứng nhận với 02 thửa liền kề 161 và 161A. Bà N chuyển quyền sử dụng đất cho ông P. Sau đó ông P chuyển nhượng một phần cho ông H, diện tích còn lại hiện ông P đang sử dụng. Ngoài ra, theo lời khai của bà N, bà Trần Thị Mai H thì trước khi bà N chuyển quyền sử dụng cho ông P, bà N đã chuyển nhượng một diện tích cho bà H ở hướng gần sông của thửa đất số 638 và hiện nay bà Mai H đang sử dụng diện tích đất này. Ông P xác định diện tích đất bà Mai H đang sử dụng không nằm trong Giấy chứng nhận của bà N và của ông. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất bà Mai H đang sử dụng có thuộc diện tích đất mà ông P đã chuyển nhượng cho ông H không, nếu thuộc diện tích đất mà ông P chuyển nhượng cho ông H thì diện tích là bao nhiêu và ở vị trí nào, từ đó mới có căn cứ giải quyết tranh chấp.

[4] Ông P chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 749 diện tích 320m^2 đất ở và thửa đất số 638 diện tích 772,6m^2 đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích hai thửa là 1.092,6m^2, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có họa đồ bản vẽ kèm theo Giấy chứng nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đơn vị đo đạc đối chiếu diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thực địa để xác định vị trí 1.092,6m^2 đất các bên đã chuyển nhượng làm cơ sở giải quyết tranh chấp là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không có căn cứ để giải quyết tranh chấp. Trường hợp qua đo đạc xác định được ông P đang sử dụng một phần của diện tích đất 1.092,6m^2 đã chuyển nhượng thì cần buộc ông P giao đủ, đúng diện tích vị trí theo hợp đồng. Trường hợp không đủ diện tích để giao theo hợp đồng thì cần giải quyết hủy hoặc tuyên hợp đồng vô hiệu một phần tùy thuộc vào kết quả thu thập chứng cứ có được.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo vẽ thửa đất của Công ty TNHH tư vấn dịch vụ Khảo sát và Đo đạc HTB làm căn cứ để xác định ông P chuyển nhượng cho ông H thiếu 114m^2/1.092,6m^2 và diện tích 114m^2 này hiện do bà Mai H đang sử dụng là không khách quan và không có căn cứ. Bởi đơn vi đo đạc không đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định 1.092,6m^2 trên thực địa mà đo đạc theo sự chỉ dẫn, theo ý chí chủ quan của ông P. Từ kết quả đo đạc này, Tòa án cấp sơ thẩm cung cấp thông tin cho Ủy ban nhân dân huyện HTB là thửa đất số 638 chênh lệch giảm 114m^2 và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện HTB xác nhận lý do

chênh lệch giảm là chưa có căn cứ. Kết quả đo đạc của Công ty trên không đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính nên tại Công văn số 1498/UBND-NC ngày 15/6/2018 Ủy ban nhân dân huyện HTB đã xác nhận "nguyên nhân chênh lệch giảm 114m^2 của thửa đất số 638 là do ranh giới thửa đất đo đạc hiện trạng không đúng ranh giới thửa đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng tài liệu này để giải quyết tranh chấp là không có căn cứ.

[6] Nguồn gốc thửa đất số 638 mà ông P chuyển nhượng cho ông H là thuộc thửa đất số 161A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 đứng tên bà N. So sánh bản đồ vị trí thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P (sau chuyển nhượng cho ông H) là không phù hợp về hình thể. Cụ thể cạnh hướng Tây của thửa đất 161A là đường thẳng, trong khi thửa đất số 638 lại có hình gấp khúc khác biệt. Vấn đề này liên quan trực tiếp đến việc giải quyết tranh chấp nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để xác định vị trí diện tích đất các bên chuyển nhượng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên diện tích đất 114m^2 có tranh chấp hiện do bà Trần Thị Mai H đang quản lý. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận còn có chồng bà Mai H là ông Nguyễn Văn T đang cùng sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trúc vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Tại "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ngày 20/5/2017 và Biên bản giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền mua đất, tài sản trên đất ngày 29/8/2017, bà Nguyễn Thị Th tham gia giao dịch với tư cách là bên nhận chuyển nhượng; bên giao tiền, tức đã tham gia trong một giai đoạn của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Th vào tham gia tố tụng là bỏ sót đương sự.

[8] Tại hai tài liệu nêu tại mục 7 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án hai cấp của ông H, ông P và bà M đều thể hiện các bên chuyển nhượng 02 thửa đất với giá 480.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền. Tuy nhiên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Phòng công chứng các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và bên chuyển nhượng chỉ phải nộp thuế tương ứng với giá 300.000.000 đồng là vi phạm pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế là thiếu sót.

[9] Các thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không thể bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm và là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên Tòa án cấp phúc thẩm phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HTB. Chuyển hồ sơ vụ án giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H với bị đơn ông Nguyễn Khắc P cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh H không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/5/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TA (02 bản);
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP - Tòa án tỉnh;
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Hiệp Hòa