

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

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

Bản án số: 17/2020/DS-PT
Ngày 17 - 3 - 2020
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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán:

Ông Bùi Thái Hùng

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - 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: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 27/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐ-PT ngày 24 - 02 - 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Các ông (bà): Lê Thị Hồng N, sinh năm 1976 (có mặt); Lê Văn H, sinh năm 1972 (vắng mặt); Nguyễn Thị U, sinh năm 1981 (vắng mặt); Lê Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt); Nguyễn Thị T1, sinh năm 1978 (vắng mặt); Nguyễn Thị N, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho ông (bà): H, U, T, T1, N là bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1976 (có mặt), là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 22 - 7 - 2015.

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1952 (chết tháng 7 - 2017).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm có các ông (bà): Lê Thị Hồng N, sinh năm 1976 (có mặt); Lê Văn H, sinh năm 1972 (vắng mặt); Nguyễn Thị U, sinh năm 1981 (vắng mặt); Lê Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt); Nguyễn Thị T1, sinh năm 1978 (vắng mặt); Nguyễn Thị N, sinh năm 1954 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho ông (bà): H, U, T, T1, N là bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1976 (có mặt); là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 31 - 10 - 2017 và ngày 01 - 12 - 2017.

2. Bị đơn:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp cho bà L: Ông Đỗ Trọng Ng, sinh năm 1984 (vắng mặt); địa chỉ: đường X, phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 17 - 6 - 2019.

Người được ông Đỗ Trọng Ng ủy quyền lại: Ông Hồ Đức Th, sinh năm 1990 (có mặt); địa chỉ: đường X, phường Y, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 28 - 10 - 2019.

- Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X phố D trung tâm đô thị C, phường N, thành phố Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho bà P: Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1982 (có mặt); địa chỉ: Đường X, phường Y, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 12 - 3 - 2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Kim P: Ông Lê Biên P, sinh năm 1962; luật sư thuộc Văn phòng Luật sư G, đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Đ: Ông Lê Minh T; Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ (vắng mặt).

- Phòng công chứng số X tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: 299/21 đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

Địa chỉ: đường X, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Bà Phạm Thị Ánh H, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (có mặt).

- Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố M, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà H: Ông Phạm Thế H, sinh năm 1971 (có mặt); địa chỉ: cư xá T, phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 - 7 - 2018.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965 (có mặt) và bà Trần Thị N1, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: đường X, phường Y, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo:

- Lê Thị Hồng N, sinh năm 1976 (có mặt);

- Bà Trần Thị L, sinh năm: 1971 (có mặt);

- Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1963 (có mặt);

- Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1972 (có mặt);

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965 (có mặt) và bà Trần Thị N1, sinh năm 1961 (có mặt).

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02-12-2014 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - bà Lê Thị Hồng N, Lê Văn H, Nguyễn Thị U, Lê Văn T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N trình bày:

Do quen biết và cần vốn kinh doanh nên năm 2008, bà Lê Thị Hồng N có gặp bà Trần Thị L nhờ vay số tiền 450.000.000 đồng. Để vay được số tiền trên bà L yêu cầu bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là giấy CNQSD đất) để làm tin và bà N đã giao cho bà L 07 giấy CNQSD đất, cụ thể: 03 giấy CNQSD đất số AE 137069, số AE 089594 và số AE 137171 do bà N đứng tên; 02 giấy CNQSD đất số AD 678101 và số AN 411644 do ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị T1 đứng tên và 02 giấy CNQSD đất số BC 311463 và số BC 311464 do ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị U đứng tên.

Sau 02 tháng, bà N chưa nhận được tiền nên đến gặp bà L và bà L yêu cầu bà N giao thêm 02 giấy CNQSD đất nên bà N có giao tiếp cho bà L 02 giấy CNQSD đất số AN 428850 và số AN 428849 do ông Lê Văn H đứng tên.

Sau đó bà L yêu cầu phải ra công chứng ký chuyển nhượng thì mới vay được tiền; nên bà N đã chở ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N (là cha mẹ của bà N) đi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 920TP/CC ngày 06-12-2008 có xác nhận của Phòng công chứng số X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông H, bà N với bà Lê Thị Kim P. Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung ông H bà N chuyển nhượng cho bà P diện tích đất 1.977 m² thuộc thửa 1025 và diện tích đất 10.013 m² thuộc 20 thửa, cùng tờ bản đồ số 57 tọa lạc tại xã PLT, huyện Đ. Ngày 26-11-2009, Văn

phòng đăng ký QSD đất huyện Đất Đỏ điều chỉnh trang 4 của giấy CNQSD đất số AN 428849, AN 428850 mang tên ông Lê Văn H sang tên bà P.

Sau khi bà L giao cho bà N số tiền 450.000.000 đồng (thời điểm tháng 8/2009) có trừ đi 50.000.000 đồng tiền phí dịch vụ nên bà N chỉ nhận được 400.000.000 đồng.

Do đến hạn trả nợ khoản tiền vay trên, bà N chưa có tiền trả nên bà L yêu cầu bà N lập 03 hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 07 giấy CNQSD đất còn lại như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 145TP/CC ngày 02-02-2010 giữa ông Lê Văn T và Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị L có nội dung ông T và T1 chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 6.993 m² thuộc các thửa 279, 280, 281, 282, 301, 311 tờ bản đồ số 07 và diện tích đất 108,6 m² thuộc thửa 1278 tờ bản đồ số 13 cùng tọa lạc tại xã P, huyện Đ. Giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng này 200.000.000 đồng. Ngày 15-7-2010 bà L được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy CNQSD đất số BC 311176 và số BC 311177 đối với các thửa đất trên.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 144TP/CC ngày 02-02-2010 giữa ông Lê Văn H và Nguyễn Thị U với bà Trần Thị L có nội dung ông H và Út chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 5.525 m² thuộc các thửa 312, 313, 350, 379, 424 tờ bản đồ số 07 và diện tích đất 112,2 m² thuộc thửa 1277 tờ bản đồ số 13 cùng tọa lạc tại xã P, huyện Đ. Giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng này là 200.000.000 đồng. Ngày 26-7-2010, bà L được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy CNQSD đất số BC 311463 và số BC 311464 đối với các thửa đất trên.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 146TP/CC ngày 02-02-2010 giữa bà Lê Thị Hồng N với bà Trần Thị L có nội dung bà N chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 2,360 m² thuộc thửa 837 tờ bản đồ số 21 và diện tích đất 2,647 m² thuộc thửa 838 tờ bản đồ số 21 cùng tọa lạc tại xã P, huyện Đ. Giá chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng này là 300.000.000 đồng. Ngày 15-7-2010 bà L được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy CNQSD đất số BC 311147 và số BC 311148 đối với thửa đất trên.

Khi bà L cho bà N vay 450.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong 03 năm bà N trả tiền thì bà L sẽ trả 09 giấy CN QSD đất cho phía bà N. Sau một thời gian bà N trả cho bà L được 50.000.000đ và yêu cầu bà L trả 02 giấy CNQSD đất đứng tên ông H thì bà L hứa hẹn nhiều lần mà không chịu trả.

Vào năm 2012, bà Lê Thị Kim P đến gặp bà N nói rằng: Bà L đã chuyển nhượng cho bà P 02 các thửa đất do ông H đứng tên trong giấy CN QSD đất. Vì không mua bán đất nên phía bà N khởi kiện bà P, trong quá trình làm thủ tục giải quyết tranh chấp bà N phát hiện thêm 06 giấy CN QSD đất giao cho bà L để làm tin đã bị bà L sang tên qua cho bà L đứng tên nên bà N tìm gặp bà L để yêu cầu trả lại các giấy CN QSD đất nhưng bà L hứa hẹn rồi tránh mặt không chịu gặp nên bà N khởi kiện đối với bà L.

Hiện toàn bộ diện tích đất đứng tên bà L nhưng tất cả đều do phía bà N sử dụng từ trước cho đến nay và không có ai tranh chấp. Nay bà N và các đồng nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 145TP/CC ngày 02-02-2010 giữa ông Lê Văn T và Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị L; số 144TP/CC ngày 02-02-2010 giữa ông Lê Văn H và Nguyễn Thị U với bà Trần Thị L; số 146TP/CC ngày 02-02-2010 giữa Lê Thị Hồng N với bà Trần Thị L vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 920TP/CC ngày 06-12-2008 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị Kim P vô hiệu.

- Tuyên bố hủy các giấy CN QSD đất do UBND huyện Đất Đỏ đã cấp cho bà L các số BC 311147, số BC 311148, số BC 311176, số BC 311177 ký cùng ngày 15-7-2010; các số BC 311463, số BC 311464 cùng ngày 26-7-2010 và các giấy CN QSD đất số AN 428850 và số AN 428849 do ông Lê Văn H đứng tên đã chỉnh lý trang số 4 cùng ngày 26-11-2009 từ tên ông H qua tên bà Lê Thị Kim P.

- Phía bà N có trách nhiệm trả cho bà L 450.000.000đ cùng lãi suất phát sinh từ lúc vay tiền cho đến khi khởi kiện. Riêng đối với giấy CNQSD đất số AE 173069 không thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng nên bà N không đề nghị xem xét.

Tại bản ý kiến ngày 12-7-2019 và trong quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp cho bà L (là bị đơn) trình bày:

Việc các nguyên đơn cho rằng bà L có hành vi lừa dối lập các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để chiếm đoạt tài sản nhưng không đưa ra được chứng cứ cụ thể và hợp lệ để chứng minh hành vi lừa dối của bà L. Ngoài ra cơ quan Công an có thẩm quyền đã có thông báo và quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với bà L theo cáo buộc của các nguyên đơn. Căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập giữa bà L với các nguyên đơn cho thấy các hợp đồng này hợp pháp và sau đó bà L thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ đối với nhà nước nên đứng tên các tài sản đã chuyển nhượng. Sau khi đứng tên hợp pháp tài sản bà L đã chuyển nhượng cho người khác, nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà L với các nguyên đơn là không có căn cứ và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng từ bà L nên đề nghị Tòa án không chấp yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn bà Lê Thị Kim P trình bày:

Bà P khai nhận vào khoảng năm 2008, bà P nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất có diện tích 10.013m² bao gồm 20 thửa tờ bản đồ số 57 xã Phước Hội và diện tích 1.977m² thuộc thửa 1025 tờ bản đồ 57 xã Phước Hội; giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Bà P đã đưa cho bà Trần Thị L toàn bộ số tiền trên hai lần, lần thứ nhất 600.000.000 đồng, lần thứ hai sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì giao tiếp 200.000.000 đồng cho bà L. Mọi giao dịch và tiền bạc bà P đều giao cho bà L để bà L giao cho bà N.

Toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chính lý sang tên từ ông H cho bà P cùng ngày 26-11-2009. Đồng thời, bà P cũng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 và bà Phạm Thị Ngọc Hương. Nay, trước yêu cầu của nguyên đơn thì bà P không đồng ý.

Tại bản ý kiến ngày 08-3-2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H do ông Phạm Thế H đại diện ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị L có vay của bà Trần Thị Thanh H một số tiền, để trả nợ cho bà H nên bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H 04 giấy CNQSD đất do bà L đứng tên gồm: GCNQSD đất số BC 311147, số BC 311148, số BC 311177 và số BC 311178 cùng ngày 15-7-2010 do UBND huyện Đất Đỏ cấp. Việc các nguyên đơn khởi kiện cho rằng bà L lừa dối trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất là không có cơ sở vì họ không chứng minh được có sự ép buộc hay cưỡng bức họ thực hiện việc chuyển dịch tài sản. Bà L đứng tên hợp pháp tài sản và chuyển nhượng cho bà H để trừ khoản nợ vay là phù hợp theo quy định pháp luật. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bà L đồng thời đề nghị Tòa án phải đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1 và ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lê Thị Kim P diện tích đất 1.977 m² thuộc thửa 1025 tờ bản đồ 57 xã Phước Long Thọ với số tiền 180.000.000 đồng. Đến ngày 20-02-2019 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BRVT cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 916038, khi nhận chuyển nhượng ông Đ bà N1 không biết đất đang bị tranh chấp. Nay ông Đ bà N1 yêu cầu được bảo vệ quyền lợi cho mình.

Phòng Công chứng số X tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Việc giải quyết hủy các hợp đồng công chứng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Phòng Công chứng số X không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại Văn bản ngày 24-6-2016 của UBND huyện Đất Đỏ trình bày:

Việc UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy CNQSD đất cho bà Trần Thị L và bà Lê Thị Kim P dựa trên các hợp đồng công chứng đã được ký giữa các bên cho nên việc cấp giấy cho bà L, bà P là đúng theo trình tự thủ tục. Nay bà N và các nguyên đơn yêu cầu hủy các giấy CNQSD đất số BC 311147, số BC 311148, số BC 311176, số BC 311177 ký cùng ngày 15-7-2010, số BC 311463, số BC 311464 ký cùng ngày 26-7-2010 cấp cho bà L và các giấy CN QSD đất số AN 428850 và số AN 428849 do ông Lê Văn H đứng tên đã chỉnh lý trang số 4 cùng ngày 26-11-2009 qua cho bà Lê Thị Kim P thì do Tòa án quyết định và UBND huyện Đất Đỏ không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã:

Áp dụng Điều 26, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 127, 128, 129, 138, 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 136 Luật đất đai 2003; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Thị Hồng N, Lê Văn H, Nguyễn Thị U, Lê Văn T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N đối với các bị đơn bà Trần Thị L và bà Lê Thị Kim P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 144TP/CC giữa ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị U với bà Trần Thị L, số 145TP/CC giữa ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị L, số 146TP/CC giữa Lê Thị Hồng N với bà Trần Thị L ký cùng ngày 02-02-2010 và số 920TP/CC giữa ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị Kim P ký ngày 06-12-2008 của Phòng Công chứng số X Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

Hủy các giấy chứng nhận QSD đất số BC 311147, số BC 311148, số BC 311176, số BC 311177 ký cùng ngày 15-7-2010, các giấy chứng nhận QSD đất số BC 311463, số BC 311464 ký cùng ngày 26-7-2010 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho bà Trần Thị L. Hủy phần điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số AN 428850 do ông Lê Văn H đứng tên đã chỉnh lý ngày 26-11-2009 qua cho bà Lê Thị Kim P. Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CQ 916038 ngày 20-02-2019 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh BRVT cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N1.

Ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng diện tích đất 6.993 m² thuộc các thửa 279, 280, 281, 282, 301, 311 tờ bản đồ số 07 và diện tích đất 108,6 m² thuộc thửa 1278 tờ bản đồ số 13 xã P, huyện Đ. Ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị U được quyền sử dụng diện tích đất 5.525 m² thuộc các thửa 312, 313, 350, 379, 424 tờ bản đồ số 07 và diện tích đất 112,2 m² thuộc thửa 1277 tờ bản đồ số 13 xã P, huyện Đ. Bà Lê Thị Hồng N được quyền sử dụng diện tích đất 2,360 m² thuộc thửa 837 và diện tích đất 2,647m² thuộc thửa 838 tờ bản đồ số 21 xã P, huyện Đ. Bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Lê Văn H gồm Nguyễn Thị N, Lê Văn T, Lê Văn H, Lê Thành D, Lê Thị Hồng N được quyền sử dụng diện tích đất 1.977 m² thuộc thửa 1025 tờ bản đồ số 57 và diện tích đất 10.013 m² gồm 20 thửa 263, 278, 279, 280, 295, 296, 313, 315, 346, 351, 370, 374, 393, 407, 408, 424, 429, 449, 450, 452 tờ bản đồ số 57 xã PLT, huyện Đ.

Bà Lê Thị Hồng N có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị L số tiền 861.750.000đ (Tám trăm sáu mươi một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, dành quyền khởi kiện cho đương sự, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, bà Lê Thị Kim P làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P.

Ngày 02 tháng 12 năm 2019, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy CNQSD đất do ông Đ, bà N1 đang đứng tên và yêu cầu giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ ba ngay tình là vợ chồng ông Đ, bà N1.

Ngày 03 tháng 12 năm 2019, ông Phạm Thế H (đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị Thanh H) làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, ông Hồ Đức Th (đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị L) làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, bà Lê Thị Hồng N làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, theo hướng: tính lại tiền lãi suất từ tháng 8 năm 2009 đến thời điểm bà N khởi kiện.

Ngày 19 tháng 12 năm 2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 39/QĐKNPT-VKS-DS về việc: Kháng nghị phúc thẩm đối với bản án để Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng: Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền 700.000.000 đồng tiền nợ gốc (Không phải là 450.000.000 đồng như cấp sơ thẩm quyết định) và tiền lãi phát sinh theo quy định kể từ ngày 02/02/2010; kiến nghị UBND huyện Đất Đỏ thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp cho bà L, bà P và chỉnh lý sang tên ông Đ, bà N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án;

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà P chuyển nhượng cho ông Đ, bà N1 thửa 1025, tờ bản đồ xã Phước Hội; bà N1, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, ông Đ, bà N1 yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà N1, nhưng không giải quyết hậu quả là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông Đ, bà N1; vì lỗi trong trường hợp này không thuộc về bà N1, ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà P xác nhận và cũng theo đề nghị của bà H3 thì phần diện tích còn lại bà P nhận thế chấp của ông H, bà N đã chuyển nhượng cho bà H3 vào ngày 26/01/2018. Theo bà H3 và đại diện của bà P thì hợp đồng giữa các bên đã thực hiện xong, các bên đã giao nhận tiền và đất cho nhau, chỉ còn thủ tục sang tên do có ngăn chặn từ gia đình bà Lê Thị Hồng N; hiện nay bà H3 đang trồng lúa trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Như vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà H3 tham gia vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H3.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các đương sự và Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 278, 279 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các ông (bà): Lê Văn H, Nguyễn Thị U, Lê Văn T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N, Trần Thị L, Lê Thị Kim P vắng mặt lần thứ hai, nhưng người đại diện hợp pháp có mặt; Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ và Văn phòng Công chứng số X tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự trong vụ án và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát thì thấy:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Đức Th (đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị L) và của ông Phạm Thế H (đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị Thanh H) thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th và ông H yêu cầu hủy án sơ thẩm do phiên tòa sơ thẩm ngày 20/11/2019 xét xử vắng mặt ông Th và ông H là không đúng với quy định của khoản 1 Điều 227 BLTTDS năm 2015, vì theo ông Th và ông H đây thuộc trường hợp vắng mặt lần thứ nhất, nên Tòa án phải hoãn phiên tòa, việc Tòa

án cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXX-ST ngày 04/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thì phiên tòa được mở vào ngày 26/01/2018, nhưng do bà L vắng mặt nên phiên tòa đã được hoãn. Ngày 02/10/2019, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo mở lại phiên tòa số 08/TB-MLPT ấn định phiên tòa được mở lại là ngày 01/11/2019; tuy nhiên tại phiên tòa lần hai, bà P và bà N1 vắng mặt nên phiên tòa lại tiếp tục hoãn.

Tại quyết định hoãn phiên tòa số 28/2019/QĐST-DS ngày 01/11/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định thời gian mở lại phiên tòa là ngày 20/11/2019. Ông H và ông Th đều thừa nhận đã nhận được Quyết định hoãn phiên tòa trên và cho rằng ngày 20/11/2019 do xe bị hỏng nên không đến để tham gia phiên tòa được nhưng không báo cho Chủ tọa phiên tòa và Thư ký được biết. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử vắng mặt ông Th và ông Hùng là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015.

Do đó, kháng cáo của ông Th, ông Hùng cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Hồng N thì thấy: Bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tính lại tiền lãi suất từ ngày vay đến ngày bà N khởi kiện thì thấy:

Tại Điều 474 BLDS năm 2005 và Điều 468 BLDS năm 2015 đều quy định thời hạn tính lãi tính từ thời điểm vay đến thời điểm trả nợ. Các đương sự không thỏa thuận được thời điểm kết thúc thời hạn trả lãi tính đến ngày bà N khởi kiện như ý kiến của bà N. Do đó, bà N kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa lại thời gian tính lãi đến ngày bà N khởi kiện bà L và bà P là không có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà N1 và bà P: Ông Đ, bà N1 và bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án phúc thẩm bảo vệ quyền lợi cho mình thì thấy:

[2.3.1] Theo trình bày của bà L tại cơ quan điều tra: “Đối với 02 giấy CNQSD đất đứng tên ông Lê Văn H thì do bà N đưa nhờ bà L thế chấp Ngân hàng vay dùm nhưng vì làm thủ tục khó khăn nên bà L giới thiệu cho bà N gặp bà P. Bà N và bà P gặp nhau rồi ký hợp đồng chuyển nhượng thế nào thì bà L không biết”. Tuy nhiên, bà N khai: “Bà N không có thỏa thuận vay tiền với bà P, không thỏa thuận ký chuyển nhượng đất với bà P”. Theo bà P thì sau khi ký chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng bà P đã giao cho bà L và bà L đã giao cho bà N để trả nợ tiền ngân hàng; gia đình bà N đã giao đất trên thực địa cho bà P sử dụng; ban đầu bà P cho thuê, sau này trồng lúa; bà P sử dụng đất từ năm 2009, quá trình sử dụng thì trong gia đình bà N không ai phản đối.

Như vậy, lời khai của các đương sự trên là hoàn toàn mâu thuẫn. Để xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa ông H, bà N và bà P có hiệu lực hay vô hiệu thì cần thiết phải thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ:

Thứ nhất: Ông H, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim P với mục đích gì? Nếu nhằm mục đích vay tiền thì số tiền vay là bao nhiêu? Tại thời điểm ký chuyển nhượng cho bà P thì 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các ông (bà) H, U, T, T1 và N đang bị thế chấp tại Ngân hàng hay bà L đang giữ? Số tiền bà P đưa cho bà L thì bà L giao lại cho bà N để thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng không? Số tiền của bà P có liên quan gì đến khoản tiền mà bà N thừa nhận nợ của bà L không?

Từ đó mới đủ có căn cứ để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N với bà P khi bị tuyên bố vô hiệu.

Thứ hai: Việc giao nhận đất giữa gia đình bà N với bà P như thế nào? Ai là người trực tiếp bàn giao đất cho bà P sử dụng? Quá trình sử dụng đất của bà P thì có ai tranh chấp không?

Việc Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào chữ viết của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N với bà P không phải do bà P viết để từ đó xác định hợp đồng trên không có giá trị thực hiện là chưa xem xét chứng cứ một cách toàn diện. Bởi lẽ, dù bà P không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng nếu chứng minh được bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bà P là người giữ hợp đồng và đã quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài mà gia đình bà N không có tranh chấp thì cần áp dụng Án lệ số 07/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 03 tháng 10 năm 2016 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3.2] Các thửa đất thể hiện trên 02 Giấy CNQSD đất đứng tên ông H đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ điều chỉnh sang tên bà Lê Thị Kim P ngày 26-11-2009. Sau khi được sang tên, bà P đã ký chuyển nhượng công chứng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 và bà Phạm Thị Ngọc Hương. Hiện nay, ông Đ, bà N1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 916038 ngày 20-02-2019. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông H bà N với bà P và giữa bà P với ông Đ, bà N1 vô hiệu; hủy phần xác nhận chỉnh lý tại trang 4 từ ông H sang bà P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, bà N1; ông Đ bà N1 yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. Trong trường hợp này, Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án, không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự để họ thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình là sai sót của cấp sơ thẩm.

Mặt khác, ông Đ, bà N1 là người nhận chuyển nhượng đất của bà P; bà P là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 57 xã Phước Hội thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N1, ông Đ đã được thực hiện xong, bà P đã giao đất cho ông Đ, bà N1 sử dụng. Ngày 20-02-2019 ông Đ, bà N1 đã

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 916038. Như vậy, khi xét xử, Tòa án phải căn cứ vào Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định để giải quyết nhằm bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông H, bà N với bà P bị vô hiệu để từ đó tuyên hủy giao dịch giữa bà P với ông Đ, bà N1 là không khách quan và không phù hợp với quy định của pháp luật, dẫn đến xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà N1.

[2.3.3] Theo bà Trần Thị Thanh H trình bày: Các thửa đất thể hiện trên 06 Giấy CNQSD đất mà bà L đứng tên đã được bà L chuyển nhượng cho bà H. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập được tài liệu chứng cứ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà L và bà H. Trường hợp có đủ cơ sở tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa gia đình bà N với bà L bị vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và phải xem xét đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà L và bà H (trừ trường hợp Tòa án đã giải thích mà bà H vẫn không có yêu cầu). Việc, cấp sơ thẩm chỉ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L, mà chưa xem xét đến quyền và lợi ích của bà H là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

[2.3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Ngọc H3 cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 263, 278, 279, 280, 295, 296, 313, 315, 346, 351, 370, 374, 393, 407, 408, 429, 449, 450 tờ bản đồ số 57 xã PLT, huyện Đ (diện tích đất mà bà P nhận chuyển nhượng của ông H, bà N) giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Lê Thị Kim P và bên nhận chuyển nhượng là bà H3 có chứng thực của Văn phòng công chứng L ngày 26/01/2018. Đồng thời bà H3 xác nhận: Toàn bộ diện tích đất đã được bà P bàn giao trên thực địa, gia đình bà H3 đang sử dụng đất để trồng lúa; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà H3 đang giữ; đồng thời yêu cầu Tòa án phải xem xét quyền lợi cho mình. Hội đồng phúc thẩm nhận thấy: “Tại Công văn số 129/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28/02/2018, thể hiện: “Ngày 06/02/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đã có buổi làm việc với đại diện Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ liên quan đến hồ sơ chuyển nhượng đất của bà P với bà H3. Qua buổi làm việc, Tòa án nhân dân huyện khẳng định Giấy CNQSD đất số 428849 hiện đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và Tòa án đang thụ lý, giải quyết”. Trong vụ án, cấp sơ thẩm biết rõ bà H3 là người nhận chuyển nhượng đất của bà P, nên khi giải quyết phải đưa bà H3 tham gia vụ án để giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên khi xét xử, cấp sơ thẩm tuyên Hủy phần điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số AN 428849 do ông Lê Văn H đứng tên đã chỉnh lý ngày 26/11/2009 qua cho bà Lê Thị Kim P mà không đưa bà H3 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H3.

Để có cơ sở giải quyết giao dịch chuyển nhượng giữa bà H3 và bà P, cấp sơ thẩm cần xem xét thẩm định tại chỗ tài sản có trên đất? Thu thập, chứng cứ để làm rõ bà H3 có thuộc trường hợp người thứ ba thực hiện giao dịch ngay tình không?

[2.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì thấy:

[2.4.1] Theo lời khai của bà N thì bà N có vay của bà L số tiền 450.000.000 đồng; còn bà L cho rằng bà N không có tiền trả nợ Ngân hàng, bà N đã nhờ bà L trả nợ thay. Hiện lời khai của các bên là mâu thuẫn. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời thừa nhận của bà N để buộc bà N phải hoàn trả số tiền 450.000.000 đồng cho bà L là chưa đủ căn cứ. Bởi lẽ, gia đình bà N chỉ vay số tiền 450.000.000 đồng, thì không thể ký 03 hợp đồng chuyển nhượng đất với tổng giá trị là 700.000.000 đồng.

Để có cơ sở xác định số nợ, cần phải thu thập tài liệu, chứng cứ về việc thế chấp 07 Giấy CNQSD đất tại thời điểm đó có thể chấp để vay tiền ngân hàng không? Số tiền vay là bao nhiêu? Tại thời điểm giải chấp thì số tiền gốc và lãi phát sinh là bao nhiêu? Để từ đó, đối chiếu với khoản tiền vay gốc và lãi suất so với số tiền ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng có phù hợp không? Đồng thời, cấp sơ thẩm cần làm rõ cơ sở nào mà gia đình bà N xác định giá trị đất để ghi trên hợp đồng chuyển nhượng với bà L? Làm rõ số tiền 700.000.000 đồng ghi trên hợp đồng là bao gồm những khoản tiền gì?

[2.4.2] Căn cứ quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, việc cấp sơ thẩm tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy nội dung xác nhận biến động là không đúng quy định của pháp luật đất đai và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, Viện kiểm sát kháng nghị nội dung này là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên hủy bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Lê Thị Kim P, Lê Thị Hồng N, Phạm Thế H, Hồ Đức Th, Nguyễn Văn Đ, Trần Thị N1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 20 - 11 - 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Bà Lê Thị Kim P được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu 0000934 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ngày 27/11/2019;

Ông Nguyễn Văn Đ bà Trần Thị N1 được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu 0000941 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ngày 02/12/2019;

Ông Phạm Thế H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu 0000970 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ngày 16/12/2019;

Ông Hồ Đức Th được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu 0000971 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ngày 16/12/2019;

Bà Lê Thị Hồng N được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu 0000951 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ ngày 05/12/2019.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- THA DS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long

