

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 31/2017/DS-PT
Ngày: 25-8-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn

Bà Nguyễn Thị Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2017/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc H – Sinh năm: 1970

Địa chỉ: Tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm: 1985, địa chỉ: Tổ dân phố M, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa, theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2014. Bà T có mặt.

- Bị đơn: Ông Tô Thành H – Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Văn P, Văn phòng Luật sư Đặng Văn Pháo thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn P – Sinh năm: 1961

2. Bà Nguyễn Thị Kim L – Sinh năm: 1957

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6A, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.
Ông P vắng mặt, bà L có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Ngọc B – Sinh năm: 1974

Địa chỉ: Tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

4. Ông Nguyễn Mạnh T – Sinh năm: 1982

Địa chỉ: Tổ dân phố 6A, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị H (Hà) – Sinh năm: 1973

Địa chỉ: Tổ dân phố 6A, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng B – Sinh năm: 1984

Địa chỉ: Tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Tấn V – Sinh năm: 1980

Địa chỉ: Tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H, bị đơn ông Tô Thành H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc B.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2013 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H trình bày:

Vào ngày 20/9/2011, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Kim L một lô đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại tổ dân phố 6A, phường B, thành phố R, diện tích $20\text{m} \times 33\text{m} = 660\text{m}^2$, giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Bà đã đưa trước cho ông P và bà L 200.000.000 đồng. Đến ngày 14/11/2011, ông P, bà L gặp bà và yêu cầu bà đưa tiếp cho ông bà số tiền còn lại để ông bà làm thủ tục tách thửa và sang tên. Vì bận công việc nên ông P, bà L yêu cầu bà đưa số tiền còn lại cho con trai ông bà là ông Nguyễn Mạnh T. Bà đã đưa tiếp cho ông T 110.000.000 đồng vào ngày 15/11/2011 và 50.000.000 đồng vào ngày 12/01/2012.

Do bà đang làm thủ tục ly hôn và không muốn để chồng biết bà mua đất nên bà nhờ ông Tô Thành H là cháu gọi bằng di ruột đứng tên lô đất và thỏa thuận sau khi bà làm xong thủ tục ly hôn với chồng thì ông H sang tên lại cho

bà. Vì vậy, ông P, bà L đã đến UBND phường B làm thủ tục sang tên lô đất cho ông H. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, bà đã nhận và giữ giấy đến nay.

Bà đã nhiều lần đề nghị ông H phải sang tên lại lô đất này cho bà nhưng ông H không đồng ý. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án buộc ông H phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất và giao trả lô đất cho bà.

Tại bản tự khai ngày 25/02/2014 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tô Thành H trình bày:

Cậu ông là Huỳnh Trung Tr ở Mỹ có gọi điện thoại cho ông nói là muốn mua cho ông một mảnh đất để sau này ông có gia đình thì xây nhà ở. Mẹ ông và bà H (Hà) tìm được lô đất của ông P, bà L với diện tích $30m \times 33m = 660m^2$, giá chuyển nhượng 360.000.000 đồng. Mẹ ông là người đi đặt cọc cho ông P và bà L 200.000.000 đồng. Sau đó, do phải nuôi em ông đang bị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh nên mẹ ông đã nhờ cô H (Hà) dẫn ông đi ký giấy tờ. Cô H (Hà) có việc bận nên cô H (Hà) đưa cho ông một bì tiền nói trong đó có 100.000.000 đồng và tờ giấy hợp đồng mua bán đất, cô H (Hà) nói ông đưa xuống cho bà H là di ruột của ông để bà H dẫn ông xuống phường làm thủ tục chuyển nhượng. Ông đưa tiền và giấy hợp đồng mua bán đất cho bà H để bà H làm thủ tục hộ. Sau khi làm xong thủ tục, ông đã có mặt tại UBND phường B để ký tên trong hợp đồng mua bán. Vài tháng sau, ông về nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì nhà cửa không được an toàn nên ông đem xuống cho bà H giữ gìn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có phô tô ra nhiều bản để giữ. Một thời gian sau, bà H kêu ông về sang nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà với lý do là mẹ ông còn thiếu nợ của bà H nhưng sự thật không phải như vậy. Ông đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H không trả. Nay, ông không đồng ý với yêu cầu của bà H và yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đang cất giữ.

Tại bản tự khai ngày 25/02/2014 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc B trình bày:

Bà là người đích thân mua lô đất nói trên. Vào năm 2011, bà cùng người bạn tên là Nguyễn Thị H (Hà) tìm mua lô đất của gia đình ông P, bà L với giá 360.000.000 đồng. Bà chừa tiền cho vợ chồng ông P, bà L đầu tiên là 200.000.000 đồng. Khi nhận tiền, ông P, bà L viết giấy bán đất, viết tay đưa cho bà. Ông P nói khi sang tên sổ đỏ phải đưa thêm. Thời gian chờ Tô Thành H về sang tên quyền sử dụng đất là lúc bà phải vào bệnh viện ở Thành phố Hồ Chí Minh chăm con gái bị bệnh nên có nhờ H (Hà) dẫn H đi làm giấy tờ và đem 100.000.000 đồng đưa thêm cho vợ chồng ông P, bà L. Số tiền đó bà mượn của H (Hà). Ngày đi làm giấy tờ, H (Hà) bận việc nên nhờ bà H đi. Bà có gọi điện thoại về cho bà H và chị em đã thống nhất: bà H trả 60.000.000 đồng cho anh Hai (Tr) ở bên Mỹ, bà nhận cho anh Hai và giao lại cho bà H đi trả tiền đất. Giấy sang nhượng đất giữa bà H với vợ chồng ông P, bà L mà bà H cung cấp là không đúng sự thật, không phải là giấy nhận tiền mà bà đã ký với vợ chồng ông P và bà L. Bà

không yêu cầu gì đối với 360.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất và đồng ý để con trai Tô Thành H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 25/02/2014 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Vào năm 2011, vợ chồng bà có bán cho bà Huỳnh Thị Ngọc H thửa đất ngang 20m, dài 33m với giá 360.000.000 đồng nhưng con trai bà là Nguyễn Mạnh T giao dịch với bà H chứ bà không gặp bà H. Bà Huỳnh Thị Ngọc B (em bà H) là người đem tiền cọc 200.000.000 đồng đến giao cho bà, còn lại 160.000.000 đồng thì bà H giao đủ cho con trai bà. Vợ chồng bà đã làm giấy sang nhượng đất cho Tô Thành H là cháu ruột của bà H theo yêu cầu của bà H. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông Tô Thành H và bà H theo qui định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26/02/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:

Vào năm 2011, ông có bán một lô đất ngang 20m, chiều dài 33m với giá 360.000.000 đồng. Trong quá trình mua bán, con trai ông là Nguyễn Mạnh T đứng ra làm thủ tục giấy tờ, vợ chồng ông đến UBND phường B ký hợp đồng sang nhượng. Vợ chồng ông nhận từ bà Huỳnh Thị Ngọc B 200.000.000 đồng. Còn 160.000.000 đồng, con trai ông nhận của bà H hai lần, lần đầu là 110.000.000 đồng, lần hai 50.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng ông nhận đủ tiền, bà H nhờ vợ chồng ông ký giấy sang nhượng đất cho cháu là Tô Thành H đứng tên vì vợ chồng bà H đang ly hôn. Vợ chồng ông đã đồng ý sang tên lô đất cho ông Tô Thành H.

Tại bản tự khai ngày 25/02/2014 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh Th trình bày:

Vào năm 2011, ông cùng cha mẹ có bán 01 lô đất tại tổ dân phố 6A, phường B ngang 20m, dài 33m cho bà Huỳnh Thị Ngọc H với giá 360.000.000 đồng. Bà B là em ruột của bà H đưa tiền cọc cho cha mẹ ông nhận và viết giấy nhận tiền cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi hoàn thành xong thủ tục tách thửa thì giao đủ. Sau khi nhận tiền cọc, khoảng nửa tháng sau, bà H có cầm giấy nhận tiền mà cha mẹ ông đã viết và đưa cho bà B trước đó đến và yêu cầu gia đình ông viết giấy sang nhượng đất cho bà H, bà H nói vì công việc gia đình nên bà không đi đưa tiền cọc và nhờ em bà là B đưa giùm. Sau đó, bà H có đưa chứng minh nhân dân và hộ khẩu của cháu bà là Tô Thành H và yêu cầu gia đình làm thủ tục sang nhượng lô đất để H đứng tên với lý do bà làm thủ tục ly hôn với chồng. Gia đình ông đã đồng ý đưa sổ đỏ để bà H đi làm thủ tục. Khi làm thủ tục xong, ông yêu cầu bà H đưa thêm 110.000.000 đồng để lo chữa bệnh cho cha. Bà H đã đồng ý và gọi ông lên nhận tiền, ông đã nhận đủ 110.000.000 đồng bà H đưa tại nhà bà B.

Sau khi làm xong thủ tục tách thửa tại UBND thành phố, ông giao giấy biên nhận cho bà H và nhận đủ số tiền còn lại là 50.000.000 đồng tại nhà bà H. Toàn bộ chi phí sang nhượng đất bà H chịu và thanh toán đủ. Ông yêu cầu Tòa

án sớm giải quyết việc tranh chấp giữa bà H và ông Tô Thành H để trả lại quyền sử dụng đất cho người có quyền theo pháp luật.

Bản án số 12/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc H. Buộc ông Tô Thành H phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc H 160.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí định giá tài sản.

2. Ông Tô Thành H được quyền sử dụng lô đất thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 31, diện tích 637,5m² tọa lạc tại tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, được UBND thành phố Cam Ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG030436, vào sổ cấp giấy số CH00983 ngày 18/01/2012.

3. Bà Huỳnh Thị Ngọc H phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG030436 vào sổ cấp giấy số CH00983 ngày 18/01/2012 cho ông Tô Thành H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/5/2017, bị đơn ông Tô Thành H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả 160.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Ngọc H.

Ngày 23/5/2017, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 09/6/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa ra Quyết định số 828/QĐKNPT-DS kháng nghị toàn bộ Bản án số 12/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố R giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với các lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc giải quyết vụ án không toàn diện.

- Lời khai của các đương sự có mâu thuẫn với nhau về việc xác định ai là người nhận chuyển nhượng lô đất và số tiền các lần giao nhận giữa các bên nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện đối chất để làm rõ các nội dung mâu thuẫn.

- Việc định giá tài sản không đúng theo quy định tại Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTC-BTP do Hội đồng định giá không căn cứ vào giá thị trường để định giá trị tài sản tranh chấp.

- Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và đã được Tòa án thụ lý giải quyết. Bản án sơ thẩm nhận định không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H nhưng tại phần quyết

định lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Tô Thành H phải hoàn trả số tiền 160.000.000 đồng cho bà H là không thống nhất giữa nội dung nhận định và quyết định của bản án cũng như bản án giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm và giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng có đơn xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H cho rằng bị đơn ông Tô Thành H chỉ là người đứng tên hộ cho bà trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 31, diện tích 637,5m² tọa lạc tại tổ dân phố 6B, phường B, thành phố R, bà mới là người bỏ tiền đứng ra mua đất và là chủ sử dụng đất đích thực, vì vậy, bà khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu ông H phải tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất trên cho bà và giao lô đất này cho bà sử dụng. Bị đơn ông Tô Thành H không chấp nhận, cho rằng ông là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất và yêu cầu bà H phải trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mà bà H đang cất giữ.

[3] Như vậy, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất. Trong quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất là đúng nhưng bản án sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản và không nhận định gì về việc xác định lại quan hệ tranh chấp so với quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng. Tuy vậy, về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất nên chỉ cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[4] Tại Biên bản hòa giải ngày 18/9/2013 tại Ủy ban nhân dân phường B (bút lục 03), bị đơn ông Tô Thành H khai: *“Lô đất mà tôi đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HG 030436 được Ủy ban nhân dân thành phố R cấp giấy chứng nhận là do ông cậu của tôi Huỳnh Trung Tr ở Hoa kỳ gửi tiền về cho mẹ tôi mua. Cho nên, để cho tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ý là sau này bản thân tôi có gia đình, cậu tôi để tôi sử dụng. Lô đất này mẹ tôi và bà dì tên Huỳnh Thị Ngọc H đi mua khoảng 360 triệu đồng của ông P ở tổ dân phố 6A. Khi giao tiền, mẹ tôi và bà H đi giao tiền tại nhà ông P...tôi lấy sổ ra bà H lấy sổ giữ luôn vì tôi đang đi học tại Nha Trang cho*

nên không thể giữ sổ được và cũng thực hiện theo ý của ông cậu Tr là giao sổ cho bà H giữ...”. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/5/2017 (bút lục 167), bà B khai: “tôi mua giùm anh hai ở bên Mỹ. Anh trai tôi gọi điện nói tôi không có chồng, lo mua đất để mai một H có gia đình còn có chỗ ở”. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả ông H và bà B đều thừa nhận 360.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất là tiền của ông Huỳnh Trung Tr là anh ruột của bà B hiện đang sống ở Mỹ, bà B mua đất giùm cho ông Tr còn H chỉ là người đứng tên giùm cho ông Tr trên giấy chấp nhận quyền sử dụng đất, khi nào ông Tr về Việt Nam thì H sẽ sang tên lại cho ông Tr.

[5] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập ông Huỳnh Trung Tr đến để làm rõ những nội dung mà ông H, bà B khai và xác định, giải quyết yêu cầu của ông liên quan đến quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ các tình tiết khách quan của vụ án và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6] Khi thực hiện định giá tài sản tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án, Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng thửa đất tranh chấp là 21.675.000đ căn cứ vào Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành qui định giá các loại đất năm 2015 và ổn định 05 năm trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là không đúng về phạm vi áp dụng theo qui định tại Điều 2 của Quy định kèm theo Quyết định này và trái với qui định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính qui định về nguyên tắc định giá tài sản là: “Việc định giá tài sản được thực hiện trên các tiêu chuẩn kỹ thuật thực trạng của tài sản, phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá.” Vì vậy, cần phải định giá lại tài sản theo đúng qui định.

[7] Với những vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải hoàn trả 160.000.000đ cho nguyên đơn bà H là giải quyết không đúng phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Vụ án sẽ được Tòa án thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, trong trường hợp có đủ cơ sở xác định ông H là người có quyền sử dụng đất và đủ cơ sở xác định trong số tiền ông H mua đất, bà H bỏ ra 160.000.000đ thì khi tuyên xử bác yêu cầu của bà H về tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án phải giải quyết buộc ông H hoàn trả bà H số tiền này mới đảm bảo quyền lợi cho bà H vì yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà H lớn hơn yêu cầu trả lại số tiền mua đất.

[9] Các nội dung kháng nghị còn lại của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của đương sự sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Ngọc H, ông Tô Thành H và bà Huỳnh Thị Ngọc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc H, ông Tô Thành H và bà Huỳnh Thị Ngọc B mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011691 ngày 25/5/2017, số AA/2016/0011689 ngày 24/5/2017 và số AA/2016/0011690 ngày 24/5/2017 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố R;
- Chi cục THADS thành phố R;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền

