TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2018/DS-PT
Ngày: 16/3/2018
V/v " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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: Ông Nguyễn Công Sự.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông La Minh Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2018/TLPT-DS ngày 11/01/2018 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 142/2016/DS-ST ngày 24/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2018/QĐ-PT ngày 19/01/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2018/QĐ-PT ngày 05/02/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2018/QĐ-PT ngày 06/03/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Tiến D**

Bà **Trần Thị B**

Địa chỉ: phường T, thành phố B, Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Chu Văn H** - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh, công ty Luật TNHH MTV C

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L1**

Địa chỉ: phường L, thành phố B, Đồng Nai

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lê Bá L**

Trú tại: phường A, thành phố B, Đồng Nai.

3.2. Bà **Vũ Thị Kim L**

Ông **Lê Hoài N**

Địa chỉ: phường T, quận N, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà L: Ông **Trần H** (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/5/2017)

3.3 **Công ty trách nhiệm hữu hạn C**.

Trụ sở: phường C, quận M, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông **Lê Hoài N**- Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần H** (theo văn bản uỷ quyền ngày 07/3/2018)

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị Kim L,** ông **Lê Hoài N**

(Ông D, bà B, ông Trần H, ông Chu Văn H có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo bản án sơ thẩm:

**** Nguyên đơn ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B trình bày***:

Ngày 07/5/2001 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Bá L với giá 40,56 lượng vàng, đất nhận chuyển nhượng hiện nay một phần thuộc xã Phước Tân và một phần là (diện tích đất 3.954m^2) thuộc thửa số 5 tờ bản đồ đồ 104 phường L. Đất ban đầu ông Lê Bá L được ủy ban nhân dân huyện Long Thành giao theo đơn xin nhận đất ngày 23/10/1996.

Khi nhận chuyển nhượng đất của ông L giữa vợ chồng ông bà và ông L có làm giấy tay, nhưng chưa làm thủ tục sang tên do ông L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng đất, vợ chồng ông bà đã giao đầy đủ số vàng cho ông L nên ông L đã giao đất cho vợ chồng ông bà. Nhưng khi ông L giao đất thì phát hiện bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) nhà ở gần đã tự ý sử dụng đất của ông L trồng hoa màu trên đất và tự đi đăng ký kê khai đối với phần diện tích đất 5.373m^2 tại phường L. Vì vậy giữa vợ chồng ông bà cùng ông L và bà L1 đã thỏa thuận vợ chồng ông bà thanh toán cho bà L1 giá trị tiền hoa màu trồng trên đất là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Bà L1 đã nhận tiền và giao trả đất cho vợ chồng ông bà, đồng thời bà L1 viết giấy cam kết đến Trung tâm địa chính để rút lại hồ sơ đã đăng ký kê khai đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ 104 phường L.

Vì vậy, vợ chồng ông bà đã sử dụng đất từ năm 2001 đến nay. Sau này, ông bà làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất. Do muốn thuận tiện để làm thủ tục nhanh chóng nên giữa vợ chồng ông bà và bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) đã thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với (diện tích đất bà L1 đã đăng ký kê khai là 5.373m^2 thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L) vào ngày 26/11/2001 với giá 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Thỏa thuận, khi nào bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà. Trên cơ sở thỏa thuận để phù hợp với giấy tờ bà L1 đã tự đăng ký kê khai, nhưng thực tế, toàn bộ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L đứng tên bà Nguyễn Thị L1 thì bà L1 không thực hiện mà do ông bà trực tiếp liên hệ và nộp thuế đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thực hiện tiếp việc sang tên từ bà Nguyễn Thị L1 cho ông bà. Ngày 11/10/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L cho bà Nguyễn Thị L1. Sau khi đất được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà L1 thì vợ chồng ông bà có nhu cầu chuyển nhượng đất cho bà Vũ Thị Kim L nên đề nghị bà L1 ký giấy tờ chuyển nhượng sang cho bà L, ông bà cho bà L1 số tiền 50.000.000đ

Các bên đã thống nhất, nhưng khi bà L giao tiền thì bà L1 thay đổi quan điểm làm phát sinh tranh chấp

Nay ông bà xác định diện tích đất 3.954m^2 thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L là tài sản của ông bà. Ông bà yêu cầu bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) phải thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001, có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên trả lại cho ông bà diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L. Đối với tài sản là tường rào do bà Vũ Thị Kim L xây dựng trên đất. Ông bà đề nghị giải quyết buộc bà Vũ Thị Kim L phải tự tháo dỡ để trả lại đất cho ông bà. Vì bà L đã vi phạm về xây dựng nên đã bị Ủy ban nhân dân phường L xử phạt vi phạm hành chính.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) trình bày***:

Bà và ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B có quen biết với nhau, vì từ năm 1990 bà có dẫn ông D, bàB đến nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Bá L.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 thể hiện bà chuyển nhượng diện tích đất 5.373m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L cho ông D, bà B với giá 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Hợp đồng do ông D, bà B cung cấp cho Tòa án nhưng hợp đồng không phải do bà điểm chỉ. Bà không chuyển nhượng đất cho ông D, bà B.

Đối với giấy thỏa thuận sang nhượng hoa màu và đất khai phá lập ngày 28/10/2001 thể hiện bà sang nhượng lại toàn bộ số đất và hoa màu cho ông L với tổng số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Ngoài ra còn thể hiện bà đến Trung

tâm kỹ thuật địa chính làm hồ sơ bãi nại đối với thửa đất số 05 (theo giấy biên nhận hồ sơ đăng ký nhà ở, đất ở số 5244 ngày 14/12/2000). Giấy không phải chữ ký, chữ viết của bà, bà không sang nhượng hoa màu và đất cho ông L.

Bà xác định diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Ch cho bà vào năm 1985. Khi ông Ch cho bà đất có làm giấy, nhưng giấy này bà đã đưa cho bà B khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng nên nay bà không còn giữ. Bà đã sử dụng đất từ năm 1985, đến ngày 19/4/2001 bà có ủy quyền cho bà B để ký hợp đồng và làm thủ tục đăng kí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 11/10/2011 bà được Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L. Ngày 09/01/2012, bà chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Vũ Thị Kim L với giá 2.090.000.000đ (Hai tỷ không trăm chín mươi triệu đồng). Bà và bà L đã thực hiện hợp đồng nên bà L đã được ủy ban nhân dân Thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/02/2012.

Sau khi bà chuyển nhượng đất cho bà L, ông D và bà B có tranh chấp hợp đồng nên Ủy ban nhân dân phường L đã hòa giải 03 lần nhưng không có kết quả.

Nay ông Phạm Tiến D và bà Trần Thị B khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà phải thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 và có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên và trả lại cho ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L, bà không đồng ý. Bà đề nghị giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

** **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá L trình bày***:

Diện tích đất 5.373m^2 nay thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L nằm trong tổng diện tích đất 3,38 ha có nguồn gốc do ông được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai giao đất rừng để sản xuất kinh doanh vào ngày 23/10/1996. Khi ông nhận đất thì diện tích đất 3,38 ha thuộc xã P, nhưng sau đó theo bản đồ địa chính xác lập thì một phần đất (diện tích 5.373m^2 thửa số 05, tờ bản đồ 104) thuộc về phường L, Thành phố B.

Quá trình sử dụng đất, đến ngày 07/5/2001 ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ tổng diện tích đất 3,38 ha cho ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B với giá 40,56 lượng vàng. Khi chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì đất ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi ông giao đất cho ông D, bà B thì phát hiện đất của ông bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) nhà gần đã tự ý sử dụng đất để trồng hoa màu trên đất và tự đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận. Vì vậy giữa ông và ông D, bà B cùng bà L1 đã thỏa thuận, bên bà B ông D thanh toán tiền sang nhượng hoa màu cho bà L1 số tiền là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Bà L1 đã nhận tiền và cam kết đến Trung tâm kỹ thuật địa chính để rút lại hồ sơ đối với

thửa đất số 05, tờ bản đồ số 104 phường L để trả lại đất cho ông D, bà B. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông D, bà B các bên đã thực hiện xong, ông đã giao đất cho ông D, bà B có xác nhận của bà L1.

Ngoài ra, sau này ông còn biết việc thỏa thuận giữa ông D, bà B và bà L1 về việc làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2001 đối với diện tích đất thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L để phù hợp giấy tờ bà L1 đã đăng ký kê khai và thuận tiện nhanh chóng việc làm thủ tục sang tên. Hợp đồng này bà L1 có điểm chỉ. Thực tế, hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2001 giữa ông D, bà B và bà L1 các bên thỏa thuận với nhau nhằm mục đích sang tên được thuận lợi, không phải kéo dài. Chính vì vậy bà L1 đã làm giấy ủy quyền cho bà B để hợp thức cho ông D, bà B làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nộp thuế thì mới được cấp giấy đứng tên bà L1 rồi làm thủ tục sang tên từ bà L1 sang tên ông D, bà B.

Sau khi, ông D bà B làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tại thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L đứng tên bà L1 thì bà L1 lại nảy sinh lòng tham nên cho rằng đất của bà và đã chiếm đoạt, chuyển nhượng cho người khác.

Nay ông D và bà B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) phải thực hiện thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 để làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất 3954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L cho ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B là đúng. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài N và hà Vũ Thị Kim L trình bày:***

Ngày 09/01/2012 ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L, Thành phố B, Đồng Nai của bà Nguyễn Thị L1 với giá 530.000đ/m^2. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hợp đồng đứng tên người nhận chuyển nhượng đất là bà Vũ Thị Kim L.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà có xem xét và được biết bà L1 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận và thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất tại thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L. Ông bà đã giao đủ tiền cho bà L1 và bà L1 đã giao diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L cho ông bà, nên ngày 20/02/2012 bà Vũ Thị Kim L đã được Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L. Tháng 7/2015 ông bà đã xây dựng tường rào bằng gạch trên đất.

Nay ông Phạm Tiến D và bà Trần Thị B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết

buộc bà Nguyễn Thị L1 phải thực hiện thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 để làm thủ tục sang tên cho ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B đối với diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L. Ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2012 giữa bà Vũ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L các bên đã thực hiện, nay ông bà không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

** **Công ty trách nhiệm hữu hạn C trình bày***:

Công ty trách nhiệm hữu hạn C có Chi nhánh hoạt động tại xã P, Thành phố B, Đồng Nai. Công ty có thuê đất của bà Vũ Thị Kim L, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân bà Vũ Thị Kim L với bà Trần Thị B cùng bà Nguyễn Thị L1 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn không biết vì không liên quan. Vì vậy, Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố B không gửi thư mời triệu tập cho công ty để không bị ảnh hưởng đến tình hình hoạt động và uy tín của Công ty.

- Tại bản án sơ thẩm số 142/2016/DSST của TAND Thành phố B đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tiến D và Trần Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Buộc bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) có nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 giữa ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị Th) để làm thủ tục sang tên và trả lại diện tích đất 3.954m^2 thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại phường L, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B. (Theo bản đồ hiện trạng đất ngày 26/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B).

Buộc bà Vũ Thị Kim L, ông Lê Hoài N và Công ty trách nhiệm hữu hạn C có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất là tường bao xây gạch, nhà bảo vệ, nhà để xe có tổng giá trị là 710.352.000đ (Bảy trăm mười triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng) để trả lại diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại phường L, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự trong vụ án.

- Ngày 09/5/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài N bà Vũ Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

**** Tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và được thụ lý 03 yêu cầu: (i) công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 05 tờ bản đồ 105 phường L, Thành phố B cho ông D bà B, (ii) Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Vũ Thị Kim L, (iii) Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 26/11/2001 giữa ông D bà B với bà Nguyễn Thị L1, buộc bà L1 làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 05 tờ bản đồ 105 phường L cho ông D bà B. Tuy nhiên nguyên đơn đã rút 02 yêu cầu (i) và (ii) nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

Việc tống đạt các văn bản tố tụng cho Công ty TNHH C không tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự này.

- Từ các lý do trên, vị luật sư đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm không thu thập Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của công ty TNHH C để xác định người đại diện theo pháp luật, địa chỉ trụ sở, chi nhánh (nếu có) làm cơ sở cho việc tống đạt văn bản tố tụng. Cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho công ty TNHH C tại địa chỉ xã P, thành phố B trong khi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của pháp nhân này thì từ năm 2015 không có chi nhánh nào tại địa chỉ trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Diện tích đất 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L, TP Biên Hòa đang tranh chấp đã được UBND Thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà L, ông N từ năm 2012. Việc cấp sơ thẩm không đưa UBND Thành phố B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn lẽ ra phải xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2012 giữa bà L và bà L1, giải quyết hậu quả trong trường hợp giao dịch dân sự này vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự.

Nguyên đơn bà B ông D xác định quản lý sử dụng đất tranh chấp từ năm 2001 do bị đơn bà L1 giao quản lý, năm 2011 bà B ông D là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng 3.954m^2 đất thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L với bà L; việc bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là theo yêu cầu của nguyên đơn do lúc này đất vẫn đứng tên bà L1. Nội dung này chưa được cấp sơ thẩm đối chất làm rõ, để trên cơ sở đó xác định thời điểm bà L bắt đầu quản lý đất trên, việc chuyển giao quyền trực tiếp sử dụng đất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với tài sản gắn liền thửa đất gồm: tường rào, nhà để xe, nhà bảo vệ hiện đang do Công TNHH C quản lý. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc công ty TNHH C nhận quản lý sử dụng tài sản trên từ thời điểm nào, do ai giao và theo giao dịch dân sự nào. Mặt khác, cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ việc thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 196/QĐ-XPVPHC ngày 05/9/2015 của Chủ tịch UBND phường L ra sao, bởi lẽ tại biên bản vi phạm hành chính ngày 01/9/2015 không thể hiện hành vi vi phạm hành chính cụ thể của bà L.

Đối với việc định giá tài sản: TAND Thành phố B tiến hành thẩm định giá tài sản nhưng không tiến hành thủ tục để các bên đương sự lựa chọn tổ chức Thẩm định giá theo quy định tại Thông tư liên tịch 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014.

Đối với chi phí tố tụng: cấp sơ thẩm đưa các chi phí thuê xe đi xác minh, thu thập chứng cứ, sao lục tài liệu vào chi phi phí tố tụng để buộc đương sự phải thanh toán là chưa phù hợp quy định tại mục II chương IX của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về chi phí tố tụng khác.

Từ các lý do trên, đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai đề nghị hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ lại cho TAND thành phố B giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thủ tục kháng cáo: Ngày 09/5/2017, bà Vũ Thị Kim L và ông Lê Hoài N nộp đơn kháng cáo. Tại Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 08/2017/QĐ-PT ngày 24/8/2017, Hội đồng xét kháng cáo TAND tỉnh Đồng Nai chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông N bà L. Ngày 30/10/2017, ông N bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó kháng cáo của ông bà được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Phía nguyên đơn nộp thêm bản sao (không được chứng nhận chứng thực) Quyết định 694/QĐGĐGR ngày 26/5/1997 của UBND huyện L.

[2] Về người tham gia phiên tòa:

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt do đó căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà L1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông L.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau:

[3.1] Về tố tụng:

[3.1.1] Trong quá trình thụ lý giải quyết sơ thẩm, TAND Thành phố B xác định công ty TNHH C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không thu thập Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của pháp nhân này để xác định người đại diện theo pháp luật, địa chỉ trụ sở, chi nhánh (nếu có) làm cơ sở cho việc tống đạt văn bản tố tụng là có thiếu sót.

[3.1.2] Hội đồng xét xử sơ thẩm cho rằng có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất đối với 3.954m^2 thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L, thành phố B là tài sản của phía nguyên đơn ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B. Trong khi diện tích đất này đã được UBND Thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Kim L, ông Lê Hoài N từ năm 2012. Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc cấp sơ thẩm không xem xét về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và đưa UBND Thành phố B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng và đối tượng phải giải quyết trong vụ án.

[3.1.3] Nguyên đơn bà B ông D yêu cầu bị đơn bà L1 làm thủ tục để chuyển giao quyền sử dụng 3.954m^2 đất thửa số 05, tờ bản đồ số 104 P L theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2001 (không được chứng nhận, chứng thực) trong khi xác định đất đã được ông N, bà L quản lý sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2012 giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Vũ Thị Kim L. Cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không có yêu cầu nên không xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 09/1/2012 cũng như giải quyết hậu quả trong trường hợp giao dịch dân sự này vô hiệu là giải quyết không triệt để, không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự trong vụ án.

[3.1.4] Về thủ tục tống đạt văn bản tố tụng: cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho công ty TNHH C tại địa chỉ xã P, thành phố B trong khi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của pháp nhân này thì từ năm 2015 không có chi nhánh nào tại địa chỉ trên. Mặt khác, việc niêm yết văn bản tố tụng tại chi nhánh

của pháp nhân Việt Nam cũng không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 dẫn đến việc không đảm bảo quyền tham gia tố tụng của đương sự.

[3.1.5] Đối với việc xác định giá trị tài sản: TAND Thành phố B tiến hành chỉ định tổ chức thẩm định giá tài sản theo yêu cầu của phía nguyên đơn (bút lục 235, 241) nhưng không thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư liên tịch 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản.

[3.1.6] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đưa các chi phí thuê xe đi xác minh, thu thập chứng cứ, sao lục tài liệu vào chi phi phí tố tụng để buộc đương sự phải thanh toán là chưa phù hợp quy định tại mục II chương IX của Bộ luật tố tụng dân sự về chi phí tố tụng khác.

[3.2] Về thu thập chứng cứ:

Đối với nguồn gốc thửa đất số 05 tờ bản đồ 104 phường L: Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 thì Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường L xác định thửa đất trên do bà L1 khai phá trồng tràm từ năm 1986. Phía nguyên đơn cung cấp bản sao đơn xin nhận đất lâm nghiệp ngày 23/10/1996 và sơ đồ vị trí giao đất trồng rừng (bút lục 26, 27) để chứng minh nguồn gốc đất là của ông Lê Bá L. Tại phiên tòa, nguyên đơn nộp thêm bản sao (không được chứng nhận chứng thực) Quyết định 694/QĐGĐGR ngày 26/5/1997 của UBND huyện L về việc giao 3,38 ha đất trồng rừng cho ông Lê Bá L. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa thu thập bản gốc các tài liệu nói trên, chưa tiến hành xác minh làm rõ có việc giao đất cho ông L hay không; chưa xác định được mốc ranh giới thửa đất trong trường hợp có việc giao đất cho ông L; chưa thực hiện việc chồng ghép để xác định thửa đất số 05 có nằm trong phần đất 3,38ha cấp cho ông L hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Mặt khác, bị đơn bà L1 phủ nhận việc ký kết giao dịch chuyển nhượng hoa màu cho ông Lê Bá L năm 2001. Bà L1 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 26/11/2001 giữa ông Phạm Tiến D, bà Trần Thị B và bà là không có thật, không thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông D bà B mà cho rằng chỉ uỷ quyền cho bà B làm thủ tục đăng ký để bà L1 được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 05 tờ bản đồ 104 phường L. Cấp sơ thẩm không thu thập, đối chiếu bản chính các hợp đồng nói trên và cũng chưa tiến hành đối chất để làm rõ những nội dung mà phía bị đơn nêu ra.

Nguyên đơn bà B ông D khai nại việc đã quản lý sử dụng đất tranh chấp từ năm 2001 do bị đơn bà L1 giao, tiến hành cải tạo đất, đến năm 2011 ông bà là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa số 05, tờ bản đồ số 104 phường L với bà L. Việc bà L1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là thực hiện theo yêu cầu của chính ông D bà B (do lúc này Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đứng tên bà L1). Ông D bà B cũng xác định có việc năm 2011 lập biên bản giao đất cho bà Vũ Thị Kim L diện tích đất khoảng 50.000m^2 trong đó có cả diện tích 3.954m^2 thuộc thửa 05. Do cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ quá trình quản lý, sử dụng thửa đất 05 tờ bản đồ 104 từ thời điểm năm 2001 đến nay nên chưa đủ cơ sở xác định những nội dung trình bày trên của nguyên đơn là có căn cứ hay không.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2016 của TAND thành phố B ghi nhận các công trình xây dựng trên đất tranh chấp gồm: tường rào, nhà để xe, nhà bảo vệ hiện đang do Công ty TNHH C quản lý. Cấp sơ thẩm xác định tất cả công trình trên là xây dựng trái phép năm 2015 và bị xử lý vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 196/QĐ-XPVPHC ngày 05/9/2015 của Chủ tịch UBND phường L từ đó buộc bà L tự tháo dỡ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc công ty TNHH C nhận quản lý sử dụng đất từ thời điểm nào? Do ai giao, theo giao dịch dân sự nào? Từ thời điểm quản lý, Công ty có xây dựng thêm công trình nào không? Tài sản trên đất là của bà L hay của công ty TNHH C? Mặt khác, cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ công trình nào không có giấy phép xây dựng được xử lý trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 196/QĐ-XPVPHC xử lý hành vi vi phạm hành chính nêu trên (biên bản vi phạm hành chính ngày 01/9/2015- bút lục 213- chỉ nêu hiện trạng đang thi công xây dựng tường rào). Trên cơ sở đó, xác định công trình nào được phép tồn tại, công trình nào không được phép tồn tại nhằm xử lý cho phù hợp.

Từ các phân tích trên, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm do đó cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông N bà L hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho TAND Thành phố B giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về nội dung tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của đương sự trong vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về quan điểm của đại diện VKS tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim L, ông Lê Hoài N

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2016/DS-ST ngày 24/11/2016 của TAND Thành phố B, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả bà L, ông N mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 3118 ngày 30/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Công Sự (đã ký)
Các Thẩm phán: bà Vũ Thị Thu- bà Phan Thị Thu Hương (đã ký)