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

Bản án số: **91/2020/DS-PT**
Ngày 04-6-2020
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 BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Phong
Ông Nguyễn Văn Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đỗ Thị Lụa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 tháng 6 năm 2020 và ngày 04 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 72/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2020/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 06/TB-TA ngày 07/4/2020, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 16/2020/TB-TA ngày 21/4/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11a/2020/QĐPT-DS ngày 12/5/2020 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 02/2020/TB-TA ngày 19/5/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Chí Tiến P, sinh năm: 1987;
Địa chỉ: Khu phố 1, phường B, quận T, T.p Hồ Chí Minh;
Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Lê Hồng N, sinh năm: 1988;
Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.
- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1973;
Địa chỉ: Ấp 9, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1971;
2. Ông Lê Văn D, sinh năm: 1970;
3. Ông Lê Nhật H1, sinh năm: 2000
4. Ông Lê Nhật P1, sinh năm: 1995

5. Cháu Lê Nhật H2, sinh năm: 2002

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

N*gười giám hộ của cháu H2*: Bà Trần Thị H và ông Lê Văn D;

Địa chỉ: Ấp 8, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà H: Ông Trần Thiết H3, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà 82, đường L, khu phố P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2020)

6. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị D1 (Văn phòng Công chứng L);

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn H4, sinh năm: 1956;

7. Bà Lê Thị Thu H5, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường B, quận T, T.p Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

(Tại phiên tòa ngày 01/6/2020 ông P, ông N, bà N1, ông D, bà H, ông H3 có mặt; ông H4, ông Nhật P1, đại diện Văn phòng Công chứng, bà H5 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại buổi tuyên án ngày 04/6/2020 ông P, ông D có mặt; những đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Hồng N trình bày:

Ngày 20/7/2018, ông P và bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng cùng ngày. Theo nội dung thỏa thuận của các bên thì ông P nhận chuyển nhượng của bà N1 toàn bộ diện tích đất là 3.924,5m^2, trong đó có 400m đất thổ cư thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 37, tọa tại Ấp 8, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được UBND huyện L cấp số 0379/QSDĐ/538/QĐ ngày 07/7/2004 mang tên hộ ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, trong đó trang 04 của giấy chứng nhận thể hiện bà Bùi Thị N1 đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên vào ngày 13/10/2014.

Giá nhận chuyển nhượng thửa đất trên của là 350.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông P đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận số CS00606 ngày 14/8/2018 mang tên ông Chí Tiến P.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng, bà N1 có trách nhiệm giao đất và các giấy tờ về thửa đất cho ông P. Tuy nhiên đến nay đã liên hệ nhiều lần nhưng bà N1 vẫn chưa giao đất cho ông P.

Nay ông P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết buộc bà N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà

N1 đã được ký kết và công chứng vào ngày 20/7/2018 và yêu cầu vợ chồng ông D và bà H, bà N1 cùng liên đới giao trả toàn bộ diện tích đất đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại Ấp 8, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông P. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Bùi Thị N1 trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông P về việc bà có thực hiện việc sang nhượng thửa đất trên cho ông P. Nay bà đồng ý theo yêu cầu của ông P.

Vào ngày 13/10/2014, ông D và bà H có chuyển nhượng đất cho bà thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37, diện tích 3.924,5m^2. Giá chuyển nhượng là 80.000.000đồng, đặt cọc trước 10.000.000đồng, đến ngày 13/10/2014 thì ra công chứng hợp đồng. Bà trả 70.000.000đồng cho ông D, bà H, ông D, bà H và con của ông D cùng ra ký hợp đồng tại Phòng Công chứng L.

Và vợ chồng ông D, bà H xin ở lại căn nhà trên đất đã chuyển nhượng. Khoảng từ ngày 10 đến ngày 12 tháng 10 năm 2014 bà và vợ chồng ông D, bà H lên phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vì sổ đất ông D là sổ đứng tên hộ gia đình, có người con là Lê Nhật P1 học ở Sài Gòn nên không công chứng được.

Đến ngày 13/10/2014, ông D gọi con học ở Sài Gòn về ra công chứng, lúc ra công chứng thì bà trả cho ông D số tiền còn thiếu lại là 70.000.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D, bà H thì bà có nhu cầu sang nhượng cho người khác, bà có hỏi vợ chồng ông D, bà H là có nhu cầu mua lại phần đất chuyển nhượng và tài sản chuyển nhượng trên đất hay không thì vợ chồng ông D, bà H nói chưa đủ tiền, bà có nói là nếu không có tiền thì vay ngân hàng trả góp 20 năm thì ông D, bà H nói không mua nên bà bán đất cho ông P.

Đối với yêu cầu độc lập của ông D thì bà không đồng ý vì bà đã thực hiện việc sang nhượng đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D đồng thời là người có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Vợ chồng ông có mượn của bà N1 số tiền là 80.000.000đồng, lúc vợ chồng ông cần tiền thì bà N1 nói với ông ra phòng công chứng để công chứng cầm sổ đỏ rồi sẽ giao 80.000.000đồng. Trong lúc công chứng, ông nghĩ mượn tiền đỡ vài ngày nên ông mới ký cho bà N1, sau đó bà N1 tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cũng trong ngày 13/10/2014, bà N1 nói cứ ký đi rồi vài ngày mượn được tiền thì bà N1 sẽ công chứng trả lại sổ cho vợ chồng ông, tờ giấy hợp đồng mua bán đất lập ngày 13/10/2014 là do bà N1 đọc cho vợ chồng ông viết, khi viết thì vợ chồng ông chỉ biết là vợ chồng ông đang cần tiền nên viết chứ không nghĩ tới hậu quả, khi ký là ký vào tờ giấy trắng không có nội dung, lúc đó cháu P1 vừa về đến Văn phòng Công chứng nên vợ chồng ông và cháu P1 cùng ký tên điểm chỉ vào giấy.

Nay vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 13/10/2014 giữa vợ chồng ông và bà N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2014 giữa vợ chồng ông và bà Bùi Thị N1, việc ông P khởi kiện, ông không biết ông P là ai và cũng không liên quan nên không có ý kiến gì.

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

Bà H thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông D, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị D1 trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ của vợ chồng ông D, bà N1 cung cấp, Văn phòng công chứng đã xác định đúng chủ sở hữu của quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2014 giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, anh Lê Nhật P1 với bà Bùi Thị N1 đúng theo trình tự pháp luật quy định, nay Văn phòng công chứng không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Nhật P1 trình bày:

Anh là con của ông D, bà H. Trước đây, khoảng năm 2014 ba mẹ kêu anh lên Phòng Công chứng L ký văn bản, khi ba mẹ đưa cho anh ký thì anh không đọc nội dung gì, có nghe nói là ký vay mượn tiền. Nay Tòa án đưa cho anh xem Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì anh mới biết, lúc ký thì anh không biết, nay ba mẹ anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/10/2014 tại phòng công chứng và có nguyện vọng trả tiền cho bà N1 thì anh thống nhất.

Ông P là ai anh không biết, ông P kiện ba mẹ anh, bà N1 thì anh không có ý kiến gì, vì thửa đất và tài sản hiện tại ba mẹ đang ở là của ba mẹ anh, do ba mẹ anh quyết định. Ngoài ra, anh không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Nhật H2, anh Lê Nhật H1 trình bày:

Các anh là con của ông D, bà H. Ông D, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/10/2014 tại phòng công chứng và có nguyện vọng trả tiền cho bà N1 thì 02 anh thống nhất với ý kiến này. Ông P là ai anh không biết, ông P kiện bà N1 thì anh không có ý kiến gì, nhưng ông P kiện ba mẹ các anh thì hai anh không đồng ý, vì thửa đất và tài sản hiện tại ba mẹ đang ở là của ba mẹ anh, do ba mẹ anh quyết định. Ngoài ra, anh không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H5 trình bày:

Bà là vợ ông P, bà xin vắng mặt không yêu cầu hòa giải, vụ việc tranh chấp do chồng bà và người đại diện theo ủy quyền của ông P quyết định, bà không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chí Tiến P.

Buộc bà Bùi Thị N1 cùng liên đới với ông Lê Văn D, bà Trần Thị H giao trả thửa đất có diện tích 3.924,5m^2, trong đó có 400m^2 thổ cư, thửa đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 37, đứng tên hộ ông Chí Tiến P, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp số vào sổ CS 00606 ngày 14/8/2018 cùng tài sản trên đất (34

cây điều, 01 cây mít, 01 cây xoài, 01 cây mận, 10 bụi chuối, 68 nọc tiêu, 01 căn nhà loại 6, 01 bể nước, 01 nhà bếp nhà loại tạm loại 1) cho ông Chí Tiến P, thửa đất và tài sản tọa lạc tại Ấp 8, xã L, huyện L, tỉnh Binh Phước.

Ông Chí Tiến P hoàn tiền chênh lệch tài sản cho ông Lê Văn D và bà Trần Thị H số tiền 451.608.500đ (bốn trăm năm mươi một triệu sáu trăm lẻ tám ngàn năm trăm đồng)

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn D về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/10/2014…"

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/01/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D kháng cáo: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chí Tiến P; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn D hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2014.

Ngày 31/01/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chí Tiến P; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn D, bà Trần Thị H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014 và ngày 13/10/2014 giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị H với bà Bùi Thị N1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018 giữa ông Chí Tiến P với bà Bùi Thị N1; Ông Lê Văn D, bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thị N1 80.000.000đ, bà Bùi Thị N1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Chí Tiến P số tiền 350.000.000đ; Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi giấy CNQSDĐ số CS 00606 ngày 14/8/2018 cấp cho ông Chí Tiến P; Kiến nghị UBND huyện L điều chỉnh hủy phần thay đổi tại trang 04 giấy CNQSDĐ số 1379 do UBND huyện L cấp ngày 07/7/2004 cho hộ ông Lê Văn D với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.924,5m^2 (trong đó 400,0m^2 đất ở nông thôn) tại thửa số 37, tờ bản đồ số 37 cho bà Bùi Thị N1. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2976 quyển số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng Công chứng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D và người đại diện theo ủy quyền của ông D là ông Trần Thiết H3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/01/2020.

Nguyên đơn ông Chí Tiến P đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đối với phần quyết định buộc ông P phải bồi hoàn tiền chênh lệch tài sản cho ông D bà H số tiền 451.608.500đ.

Bị đơn bà Bùi Thị N1 đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn D, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước; Về án phí và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước thấy rằng:

Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng nêu trên được thực hiện tại Văn phòng Công chứng là đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông D thừa nhận chữ ký của vợ chồng ông D, bà H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2014 và ngày 13/10/2014 giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị H với bà Bùi Thị N1.

Xem xét nội dung của hợp đồng nhận thấy, ông D, bà H với bà N1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá trị chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng; phía ông D cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/10/2014 tại Phòng Công chứng giữa ông D, bà H với bà N1 là hợp đồng giả tạo vì xuất phát từ việc ông D, bà H có vay của bà N1 số tiền 80.000.000 đồng. Nhưng khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành điều tra, xác minh làm rõ có hay không hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/10/2014 giữa ông D, bà H với bà N1 nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản (vay tiền)? Cũng không tiến hành thu thập giá đất để làm cơ sở cho việc đánh giá, so sánh giá trị

chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hay không sự chênh lệnh về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thỏa thuận ghi trong hợp đồng và giá trị thực tế tại địa phương?

Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2014 giữa ông D, bà H với bà N1 nêu trên do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập là có sự khác nhau: cụ thể tại trang 3 của hợp đồng, phần ký, điểm chỉ, ghi rõ họ tên Bên A, có dòng chữ: "*Chúng tôi đã đọc và đồng ý*" (bút lục 15 – 17), nhưng cũng hợp đồng nêu trên (bút lục 142 – 145) lại không có nội dung này. Sự khác biệt này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ?

Mặt khác, thủ tục đăng ký biến động trang 4 CNQSDĐ số 1379 do UBND huyện L cấp ngày 07/7/2004 cho hộ ông Lê Văn D với nội dung: "*Chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.924,5m^2 (trong đó 400,0m^2 đất ở nông thôn) tại thửa số 37, tờ bản đồ số 37 cho bà Bùi Thị N1, sinh năm 1973, CMND 023659508, địa chỉ thường trú: tổ 5, Ấp 9, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2976 quyển số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng Công chứng L*" không thể hiện ngày tháng năm (bút lục 51,132) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành điều tra, xác minh làm rõ?

Bên cạnh đó, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, gia đình ông D, bà H vẫn sinh sống trên phần đất này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh làm rõ kể từ sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1, ai là người thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai hàng năm? Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ ông D, bà H đã tiến hành xây mới hay cải tạo, trồng thêm những cây gì trên đất kể từ sau thời điểm ông D, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 là có thiếu sót?

Ngoài ra, quá trình ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2014 giữa ông D, bà H với bà N1 đều do công chứng viên Vi Văn T thực hiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai và không triệu tập công chứng viên nêu trên tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ nội dung vụ án là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông P vào ngày 20/7/2018, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng, giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, thấp hơn giá trị tài sản trên đất tại thời điểm giải quyết vụ án. Theo biên bản định giá tài sản mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập ngày 19/7/2019 (BL 79 – 81) giá trị tài sản trên đất là 451.608.500 đồng, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ và Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông P phải hoàn trả khoản tiền chênh lệch đối với phần tài sản này cho ông D, bà H cũng là không phù hợp.

[2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có nhiều nội dung mâu thuẫn trong vụ án chưa được làm rõ dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan, toàn diện ảnh hưởng nghiêm

trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nên kháng cáo của ông Lê Văn D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L được chấp nhận một phần. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lê Văn D được chấp nhận một phần nên ông D không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17/01/2020 của TAND huyện L, tỉnh Bình Phước. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn D không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000774, ngày 03 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THA DS huyện L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh