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

Bản án số: 56 /2019/DS-PT
Ngày: 02- 8- 2019
V/v: *Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa, bà Trần Thị Thiên Hương

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

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

Ngày 02 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 41/2019/TLPT – DS ngày 12/3/2019 về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện **B** bị kháng cáo.

Theo Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm số 105/2019/QĐ-PT ngày 13/5/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2019/QĐ-PT ngày 17/6/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2019/QĐ-PT ngày 04/7/2019, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2019/QĐ-PT ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự :

1/ *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Mười B, sinh năm1968

Địa chỉ: Khu phố Xuân An 1, thị trấn CL, huyện **B**, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Văn **T**, thuộc Văn phòng Luật sư số 4, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận, có mặt.

2/ *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố Xuân An 1, thị trấn CL, huyện **B**, Bình Thuận, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Trần Văn Đ- Công ty Luật TNHH MTV Bình Thuận thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận có mặt.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu phố Xuân An 1, thị trấn CL, **B**, Bình Thuận có mặt.

+ Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu phố Xuân An 1, thị trấn CL, huyện **B**, Bình Thuận. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Mười B trình bày:

Bà và vợ chồng bà Trần Thị Thanh H, Nguyễn Duy P là Hng xóm. Ngày 21/12/2017 bà cùng vợ chồng bà H ông P đến Văn Phòng Công chứng Thịnh Phát lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.364,8 m^2 đất thuộc thửa đất số 492, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại cánh đồng Ma Ó, thị trấn CL, trên đất có 320 trụ Thanh Long với giá 290.000.000đồng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 513371 ngày 11/12/2012 do UBND huyện **B** cấp đứng tên ông Nguyễn Duy P. Bà đã giao đủ số tiền 290.000.000 đồng cho bà H. Sau khi vợ chồng bà H, ông P nhận tiền thì vợ chồng bà H yêu cầu cho vợ chồng bà H tiếp tục thu hoạch Thanh Long trong thời hạn 05 tháng, tức là đến hết tháng 5/ 2018 vợ chồng bà H giao đất và Thanh Long cho bà.

Sau đó bà đã làm thủ tục để sang tên cho bà vào ngày 04/01/2018. Ngày 01/6/ 2018 bà đề nghị vợ chồng bà H giao đất và Thanh Long để quản lý, sử dụng nhưng vợ chồng bà H, ông P không giao trả nên bà khiếu nại đến khu phố Xuân An 1 hòa giải 2 lần vợ chồng bà H không đồng ý giao trả mà cho rằng chỉ thế chấp nên chuộc lại bằng số tiền 290.000.000 đồng cho bà; đến hẹn ngày 10/7/2018 giao trả tiền nhưng bà H không thực hiện. Vì vậy, bà yêu cầu bà H, ông P phải giao trả lại diện tích 2.364,8 m^2 đất và 321 trụ Thanh Long tọa lạc tại cánh đồng Ma Ó, thị trấn CL.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Vào tháng 5/2017 bà có vay của anh Bùi Thanh Duy (là con rể bà B) số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất 30% /tháng, mỗi ngày bà phải trả lãi 1.000.000 đồng. Bà đã trả lãi cho anh Duy đúng theo thỏa thuận và trả lãi đến tháng 12/2017 là 180.000.000 đồng. Cuối tháng 12/2017 bà đến nH bà B vay 50.000.000 đồng với lãi suất 30%/ tháng như của Duy. Lúc này bà B thỏa thuận với bà là bà B cho bà vay 150.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đang thế chấp cho người khác với số tiền là 100.000.000 đồng. Bà B nói cộng với số tiền của Duy 100.000.000 đồng tổng là 250.000.000 đồng, bà sẽ lấy lãi thấp trên số tiền này mỗi ngày chỉ là 970.000.000 đồng thay vì 2.500.000 đồng. Nên bà đã đồng ý và bà B đưa cho bà 150.000.000 đồng và dẫn vợ chồng bà đến Văn phòng công chứng Thịnh Phát lập giấy thế chấp sổ đỏ để làm tin. Vì tin tưởng bà B nên bà đã ký không đọc và cũng không được giữ bản nào.

Bà đã trả lãi vay của số tiền 250.000.000 đồng như sau:

- Kể từ ngày 22/12/2017 đến ngày 20/2/2018 = 60 ngày bà đã trả cho bà B mỗi ngày 970.000 đồng, tổng công 60 ngày bà đã trả cho bà B 58.200.000 đồng tiền lãi.

- Từ ngày 21/2/2018 đến ngày 22/3/2018 bà đã trả 50 ngày là 38.730.000 đồng còn nợ bà B 9.770.000 đồng tiền lãi.

- Ngày 22/3/2018 bà B tính số tiền lãi còn thiếu 9.770.000 đồng tHnh chẵn là 10.000.000 đồng và bà B tự xem như đây là số tiền bà mượn nợ bà Phạm Thị Hoàng Dung (con gái bà B). Số tiền 10.000.000 đồng này bà B cũng tính lãi 30% một tháng nên ngày 22/3/2018 bà tính 100.000 đồng tiền lãi.

- Ngày 23/3/2018, bà tiếp tục trả lãi cho bà B mỗi ngày 1.070.000 đồng, đến ngày 10/6/2018 là 79 ngày = 84.530.000 đồng tiền lãi.

Tổng cộng bà đã trả cho bà B 181.460.000 đồng tiền lãi và trả cho Duy 180.000.000 đồng tiền lãi

Ngày 11/6/2018 về sau bà không trả được lãi thì B gọi điện thoại chử bới đòi tiền và bà B tính tiền lãi đến ngày hòa giải 06/7/2018 là 30.000.000 đồng, bà B nói tiền này là tiền lãi trên số nợ 100.000.000 đồng của Duy. Chính vì thế mà tại Biên bản hòa giải ngày 06/7/2018 bà thừa nhận nợ bà B 250.000.000 đồng, nợ thêm Duy 30.000.000 đồng và nợ Dung 10.000.000 đồng, tổng cộng là 290.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P trình bày: Ngày 21/12/2017, vợ ông nói ông đến Phòng Công chứng Thịnh Phát địa chỉ quốc lộ 1A, xã Phan Rí THnh, huyện **B** để ký hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B vì vợ ông có vay tiền của bà B. Khi vợ chồng ông đến Văn phòng Công chứng khoảng 17 giờ đã có bà B, Công chứng viên đã làm sẵn Hợp đồng và nói vợ chồng ông ký, nhưng không đọc và cũng không được đọc lại văn bản, vợ chồng ông nghĩ đó là Hợp đồng thế chấp nên mới ký. Khi bà B có đơn, xã mời lên hòa giải, khi đó vợ chồng ông mới biết là bị bà B lừa. Thực tế vợ chồng ông không bán và cũng không nhận tiền chuyển nhượng của bà B; vợ chồng ông vẫn canh tác, sản xuất trên đất từ đó cho đến nay. Ông yêu cầu tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà B là vô hiệu

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng K trình bày:

Ông và bà Phạm Thị Mười B sống chung với nhau vào năm 2004, có đăng ký kết hôn. Việc bà B khởi kiện vợ chồng bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P trả lại diện tích đất 2.364,8 m^2 và 321 trụ thanh long tọa lạc tại cánh đồng Ma Ó, thị trấn CL không liên quan gì đến ông. Ông cam đoan sau này không tranh chấp và không khiếu nại đối với tài sản mà bà B đã khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện **B** đã Quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 30 Luật HNGĐ năm 2014.

- Điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/ NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

- Khoản 2 Điều 26 NQ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mười B

- Buộc bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P phải giao trả lại cho bà Phạm Thị Mười B thửa đất số 492, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.364,8 m^2 đất tọa lạc tại cánh đồng Ma Ó, thị trấn CL, huyện **B**, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 513371 ngày 11/12/2012 của UBND huyện **B** cấp đứng tên Nguyễn Duy P, điều chỉnh sang tên cho bà Phạm Thị Mười B ngày 04/01/2018 và 321 trụ thanh long trên đất.

Về án phí: Bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P phải chịu 7.201.500 đồng án phí DSST.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Mười B số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015873 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi Hnh án Dân sự Huyện **B.**

- Về lệ phí: Bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P phải chịu 1.700.000đồng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản. Bà Phạm Thị Mười B đã nộp 1.700.000đồng tiền lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản nên bà H, ông P phải hoàn lại cho bà B 1.700.000đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và Luật thi Hnh án dân sự theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hnh án dân sự ; Thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Ngày 01/02/2019, bà Trần Thị Thanh H và ông Nguyễn Duy P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, cho rằng:

1.Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và Quyết định đưa ra xét xử; nhưng tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thay đổi quan hệ tranh chấp là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vi phạm điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Luật sư vắng mặt lần thứ nhất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt Luật sư là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Thị Thanh H có làm đơn phản tố tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý mà trả lại đơn khởi kiện với lý do vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại

cho ông bà.

4. Thực chất sự việc này là nguyên đơn cho bị đơn vay tiền, do bị đơn không trả được nợ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thế chấp sổ đỏ, nhưng nguyên đơn đã lừa rối bị đơn và làm hợp đồng chuyển nhượng là không đúng.

Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện **B** để xét xử lại từ đầu, để đảm bảo quyền được yêu cầu phản tố của ông, bà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Thanh H và ông Nguyễn Duy P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P; hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến và đề nghị bác kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Duy P; hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, xét ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện cho rằng diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn; nhưng do bị đơn chưa giao tài sản theo Hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu giao tài sản. Thực tế hiện nay bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất. Như vậy, theo yêu cầu của nguyên đơn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn chưa thực hiện xong. Nên quan hệ có tính chất là tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất "* là chưa chính xác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có mời Luật sư Trần Văn Đ- Công ty Luật TNHH MTV Bình Thuận thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/01/2019, Luật sư Trần Văn Đ vắng mặt lần thứ nhất, theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng

không có lý do chính đáng để xét xử vắng mặt Luật sư Trần Văn Đ, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

- Ngày 02.8.2018 Tòa án nhân dân huyện **B** thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 20.8.2018 bị đơn có đơn khởi kiện (Yêu cầu phản tố) yêu cầu xem xét hủy *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn và *kiến nghị UBND huyện **B** hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 513371 ngày 11/12/2012 của UBND huyện **B*** (phần điều chỉnh sang tên cho bà Phạm Thị Mười B trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nên Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ đương sự yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận hay chỉ yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện **B** hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong cả 02 trường hợp Tòa án đều phải thụ lý giải quyết để xác định tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bà H kháng cáo cho rằng: *Thực chất sự việc trong vụ án này là nguyên đơn cho bị đơn vay tiền, do bị đơn không trả được nợ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thế chấp sổ đỏ, nguyên đơn đã lừa rối bị đơn làm hợp đồng chuyển nhượng là không đúng thỏa thuận, hiện nay vợ chồng bà vẫn đang quản lý, sử dụng đất*; đồng thời bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là bảng kê bị đơn trả nợ cho nguyên đơn, người làm chứng biết việc vợ chồng bị đơn thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét thấy:

+ Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà B cho rằng bà H không nợ tiền của bà, nên không có việc 02 bên thỏa thuận vợ chồng bà H thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm khi được hỏi về Bảng kê trả nợ do bà H cung cấp, thì bà B thừa nhận: *Bà H có nợ bà tiền huê; bảng kê trả nợ do bà H cung cấp là do bà viết cho bà H khi bà H đóng huê, chứ không phải trả nợ vay;* đồng thời bà B cung cấp Giấy huê/hụi 5.000.000/tháng xổ huê ngày 30.9.2017 bà H tham gia, đã hốt huê và ghi nợ bà B 50.000.000 đồng tiền huê chết, bà H cam kết 01 ngày đóng 170.000 đồng tiền huê chết cho bà B; kèm theo giấy nợ huê này của bà H, bà B còn cung cấp Bản giải trình về nội dung ghi trong giấy học sinh và giấy lịch; bà B thừa nhận: *Ngoài việc nợ huê 5.000.000/tháng bà H tham gia như đã nêu ở trên, bà H còn nợ bà 10.000.000 đồng tiền vay không lãi, bà H hứa trả ngày 100.000 đồng; do bà không có tiền đóng huê trong 4 tháng, nên bà H hứa đến ngày 21.12.2017 sẽ hốt huê trả cho bà, nhưng đến hẹn bà H không thực hiện mà xin bà ngày đóng 700.000 đồng tiền huê (bù vào 4 tháng trước đó không đóng), đồng thời bà H còn phải đóng 170.000 đồng tiền huê 5.000.000/tháng, tiền vay 100.000 đồng/ngày; tổng cộng 970.000 đồng/ngày. Ngoài ra Dung (con gái của bà) chuyển 10.000.000 đồng mà bà H nợ Dung (không lãi) sang cho bà.* Như vậy, theo lời khai của bà B và tài liệu do bà H cung cấp thì bà H có nợ bà B. Do đó, lời khai của bà H cho rằng tại thời điểm 02 bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H còn nợ tiền bà B là có căn cứ.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm bà B xác định: *Việc giao nhận tiền mua bán giữa bà với vợ chồng bà H được thực hiện vào 10 giờ sáng ngày 21.12.2017 tại*

nH bà H, bà đã đưa cho vợ chồng bà H 290.000.00 đồng; đến chiều cùng ngày hai bên mới ra Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21.12.2017 giữa 02 bên thể hiện: *Giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng*; Phương thức thanh toán: *Trả tiền 01 lần bằng tiền mặt khi hợp đồng có hiệu lực*. Ngoài ra, tại Điều 3 của Hợp đồng quy định: *Bên A (vợ chồng bà H) có nghĩa vụ giao đất cho bên B (bà B) vào thời điểm hợp đồng có hiệu lực*. Thực tế quyền sử dụng đất đã được sang tên cho bà B, nhưng hiện nay vợ chồng bà H vẫn đang quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Như vậy, có cơ sở để xác định Hnh vi của 2 bên trên thực tế không như thỏa thuận 2 bên đã ký tại Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, tại hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc giao nhận 290.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với vợ chồng bà H; trong khi vợ chồng bà H khai không bán đất, không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà B khai.

Từ 3 căn cứ trên cho thấy lời khai của bị đơn cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có phần hợp lý. Do đó, Tòa án cần xác minh, thu thập thêm tài liệu, chứng cứ về các khoản nợ theo lời khai của bị đơn để củng cố chứng cứ nhằm xác định thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tự nguyện và bị lừa dối không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá làm rõ những vấn đề trên và chỉ căn cứ vào việc đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là chưa đủ cơ sở.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập tài liệu để xác định giá đất tại thời điểm 02 bên giao dịch có phù hợp với số tiền nhận chuyển nhượng 290.000.000 đồng như lời khai của bà B hay không.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và sai sót như đã phân tích ở trên, nên kháng cáo của phía bị đơn cũng như ý kiến của Luật sư bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Do hủy án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 23-01-2019 của Tòa án nhân dân huyện **B**, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án huyện **B** giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thanh H và ông Nguyễn Duy P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh H và ông Nguyễn Duy P mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số:

0016079 và số 0016080 cùng ngày 14.02.2019 của Chi cục thi Hnh án Dân sự Huyện **B.**

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện **B**;
- Chi cục THADS huyện **B**;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP-TABT;
- Lưu HS, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:
(đã ký)

Đặng Văn Cường

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào ngày 02 tháng 8 năm 2019

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán* - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

- *Các thẩm phán*: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa, bà Trần Thị Thiên Hương

Tiến Hnh nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 41/2019/TLPT-DS, ngày 12 tháng 3 năm 2019 về "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử thảo luận về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án và biểu quyết 3/3 nhất trí quyết định như sau:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 23-01-2019 của Tòa án nhân dân huyện **B**, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án huyện **B** giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thanh H và ông Nguyễn Duy P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh H và ông Nguyễn Duy P mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số: 0016079 và số 0016080 cũng ngày 14.02.2019 của Chi cục thi Hnh án Dân sự Huyện **B.**

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Biên bản kết thúc cùng ngày, các tHnh viên trong hội đồng xét xử đã đọc lại biên bản, nhất trí và ký tên.

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:**

Nguyễn Thị Hiệp Hòa Trần Thị Thiên Hương Đặng Văn Cường