TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:13/2022/QĐ-PT	Phú Thọ, ngày 18 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Ái;

Ông Nguyễn Việt Tiến.

Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự Số: 104/2021/QĐST - DS ngày 30 tháng 9 năm 2021.

Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã căn cứ vào Điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân Sự quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự thụ lý Số 09/2021/TLST-DS ngày 19/01/2021 về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền Sử dụng đất" giữa:

1. Nguyên đơn*:* Bà Nguyễn Thị L, Sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ 2, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị N, Sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 3, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền ngày 22/6/2020).

2. Bị đơn:

- Anh Nguyễn Mạnh C, Sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu 3, xã Tiên Sơn, huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Đào Lập Đ, Sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khu 6, xã Vĩnh Lại, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Của ông Đ, anh C là Công ty luật TNHH O.

Địa chỉ trụ Sở: Tầng 7, Số 31, quận Đ, thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Công H – Chức vụ: Giám đốc (Theo hợp đồng ủy quyền Số: 04/2021/HĐUQ- O ngày 25/01/2021).

- Văn phòng công chứng P.

Địa chỉ: Số 71, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C – Công chứng viên.

(Theo giấy ủy quyền Số: 52/VP ngày 09/3/2021).

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

- Ông Nguyễn Anh S, Sinh năm 1960;
- Anh Nguyễn Xuân C, Sinh năm 1989;
- Anh Nguyễn Huy Th, Sinh năm 1992;

Đều có địa chỉ: Tổ 2, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

- Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số 1166, đường H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S – Chức vụ: chủ tịch UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C, Sinh năm 1979; Chức vụ: Phó trưởng phòng TN&MT thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Theo giấy ủy quyền ngày 27/7/2021).

Tại đơn kháng cáo ngày 12/10/2021, bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xem xét lại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự Số: 104/2021/QĐST - DS ngày 30 tháng 9 năm 2021 của TAND thành phố V và cho ông được biết các khoản chi phí trong việc thẩm định và định giá tài Sản có phù hợp thực tế và đúng quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/6/2020, 12/7/2020 và đơn khởi kiện bổ Sung lần 2 ngày 16/12/2020 người khởi kiện là bà Nguyễn Thị L đề nghị:

Thứ nhất, đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền Sử dụng đất nông N, giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Anh S, anh Nguyễn Xuân C, anh Nguyễn Huy Tvới bên nhận chuyển nhượng ông Đào Lập Đ lập ngày 15/02/2017, đối với đối tượng chuyển nhượng là quyền Sử dụng đất nông N gồm các thửa đất Số 123, diện tích 102 m^2; thửa đất Số 123-5, diện tích 181 m^2; thửa đất Số 265, diện tích 150 m^2; thửa đất Số 125-2, diện tích 276 m^2; thửa đất Số 150, diện tích 168 m^2; thửa đất Số 308-5, diện tích 129 m^2; thửa đất Số 232, diện tích 52 m^2 đều thuộc Số tờ bản đồ 24, 25. Tổng diện tích 1058 m^2, mục đích Sử dụng đất lúa, thời hạn Sử dụng tháng 10/2013, địa chỉ thửa đất: xã Trưng Vương, thành phố V, tỉnh Phú Thọ đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất Số P430440 do UBND thành phố V cấp theo quyết định Số 466/QĐ – UB ngày 27/7/1999.

Thứ hai, nếu không Hủy hợp đồng thì phía bị đơn phải trả tiền đền bù 360.000.000đ (Ba trăm S mươi triệu đồng) một Sào đất ruộng như những hộ nhận đền bù Sau.

Sau khi thụ lý vụ án để giải quyết Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã cho các đương Sự tự khai, thu thập các tài liệu, chứng cứ cần thiết khác để giải quyết vụ án.

Ngày 06/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố V ra thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng Số: 53/TB – TA với nội dung " *Tòa án cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài Sản tranh chấp mới có căn cứ để giải quyết vụ án, thì nguyên đơn phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài Sản theo quy định của pháp luật với Số tiền ông D phải nộp tạm ứng là 15.000.000đ*", thông báo này đã giao cho bà Dương Thị N nhận ngày 07/9/2021.

Ngày 08/9/2021 và ngày 17/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố V nhận được đơn đề nghị với nội dung: cho rằng thông báo nộp tiền chi phí tố tụng của Tòa án cấp Sơ thẩm không hợp lý: Số tiền Tòa đưa ra không theo quy định cụ thể là Số tiền/Sào hay Số tiền/m^2 cho dân, chi phí quá cao Só với mặt bằng chung cho đất

nông thôn không phải đất đô thị, người ít diện tích lại nộp nhiều tiền hơn người nhiều diện tích mà không theo quy định nào, xem xét cụ thể Số tiền chi phí tố tụng để bà thực hiện theo luật tố tụng, mặt bằng ruộng đã bị biến động việc đo đạc không thể thực hiện được. Hết thời hạn nộp tiền nhưng bà L chưa nộp nên Tòa án nhân dân thành phố V đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự Số: 104/2021/QĐST - DS ngày 30 tháng 9 năm 2021. Sau đó, bà L kháng cáo quyết định đình chỉ này.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ Sơ vụ án thì thấy:

[1]. Bà Nguyễn Thị L yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền Sử dụng đất nông N vì cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nếu không Hủy hợp đồng thì phía bị đơn phải trả tiền đền bù 360.000.000đ (Ba trăm S mươi triệu đồng) một Sào đất ruộng. Tuy nhiên, theo quy định tại điều 127 Bộ luật dân Sự thì giao dịch dân Sự bị lừa dối ký hợp đồng thì hợp đồng bị vô hiệu. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương Sự cũng như thi hành án thì khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền Sử dụng đất vô hiệu thì cần phải xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định diện tích đất, các tài Sản khác trên đất và định giá tài Sản để xác định giá trị quyền Sử dụng đất làm căn cứ giải quyết việc bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền Sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền Sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử Sơ thẩm theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết Số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân Sự, Hôn nhân và gia đình.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài Sản là cần thiết nên Tòa án cấp Sơ thẩm đã quyết định việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài Sản mà không cần bà L phải có đơn yêu cầu là đúng quy định tại Điều 97, Điều 101, Điều 104 Bộ luật tố tụng dân Sự.

Bà L cho rằng thông báo nộp tiền chi phí tố tụng không hợp lý Số tiền Tòa đưa ra không theo quy định cụ thể là Số tiền/Sào hay Số tiền/m^2 cho dân, chi phí quá cao Só với mặt bằng chung cho đất nông thôn không phải đất đô thị, người ít diện tích lại nộp nhiều tiền hơn người nhiều diện tích mà không theo quy định nào, xem xét cụ thể Số tiền chi phí tố tụng để bà thực hiện theo luật tố tụng, mặt bằng ruộng đã bị biến động việc đo đạc không thể thực hiện được. Xét thấy, việc thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài Sản theo trình tự tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân Sự, do vậy cần kiểm tra diện tích đất thực tế bằng việc đo đạc để đối chiếu với diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất có thay đổi gì So với thời điểm các bên chuyển nhượng hay không và định giá giá trị quyền Sử dụng đất theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương vào thời điểm xét xử Sơ thẩm để từ đó có căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Việc xác định Số tiền phải nộp trước khi xem xét, thẩm định và định giá chỉ mang tính chất tương đối chính vì vậy pháp luật mới quy định là tiền tạm ứng nên không có mức cụ thể Số tiền phải nộp như bà L yêu cầu. Hơn nữa Sau khi xem xét, thẩm định và định giá xong thì mới quyết toán các chi phí này và thông báo cho bà L biết, nếu

chưa đủ thì nộp thêm và còn thừa thì trả lại cho bà L và việc xác định nghĩa vụ ai phải chịu Số tiền này được ghi trong bản án, quyết đinh.

Như vậy, Trong trường hợp này Tòa án cấp Sơ thẩm đã yêu cầu bà L phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài Sản là đúng quy định tại Điều 155, 156, 163 và Điều 164 Bộ luật tố tụng dân Sự.

Do bà L không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân Sự để ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự là đúng quy định. Vì vậy, kháng cáo của bà L không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên họp đại diện Viện kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L. Giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự Số: 104/2021/QĐST - DS ngày 30 tháng 9 năm 2021 của TAND thành phố V.

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân Sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ điểm a khoản 5, khoản 6 Điều 314 của Bộ luật tố tụng dân Sự;

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân Sự Số: 104/2021/QĐST - DS ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân Sự phúc thẩm. Xác nhận bà L (Do bà Dương Thị N nộp thay) Số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số 0009709 ngày 19/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân Sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

3. Quyết định phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương Sự;
- Lưu: HS+VP.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP

Nguyễn Hà Giang