

Bản án số: 60/2017/DS-PT

Ngày: 10-8-2017

V/v Kiện đòi tài sản

**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: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 10 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2016/DSPT ngày 16 tháng 11 năm 2016.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 22 /2016/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2017/QĐPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963

Bà Hoàng Thị Mỹ D, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Tổ 1, thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà D: Luật sư N- Văn phòng luật sư Thành Vinh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thành Vinh, 703 Quốc lộ 14, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư E- Văn phòng luật sư Anh Quốc Sài Gòn, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 4, Đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1946
2. NLQ2, sinh năm 1953
3. NLQ3, sinh năm 1971
4. NLQ4, sinh năm 1976
5. NLQ5, sinh năm 1970
6. NLQ6, sinh năm 1973

*Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ4, NLQ5, NLQ6:*NLQ2, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Số 108/27/20A đường K, phường L, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

7. NLQ7, sinh năm 1965
8. NLQ8, sinh năm 1994
9. NLQ9, sinh năm 1984
- 10.NLQ10, sinh năm 1925
- 11.NLQ11, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2: Luật sư N- Văn phòng luật sư Anh Quốc Sài Gòn, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 4, Đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2015 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và Bà Hoàng Thị Mỹ D trình bày:

Vào ngày 20/02/2009, ông D và bà D có chuyển nhượng cho NLQ2 01 diện tích đất khoảng 1000m², đất có chiều ngang mặt đường thôn 20m, chiều dài 50m; tọa lạc tại thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên Nguyễn Văn D. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Giá chuyển

nhượng là 50.000.000 đồng, bà D đã nhận 45.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng hai bên thống nhất sau khi sang sổ xong sẽ trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, khi hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì NLQ2 tự ý cho em trai là ông Nguyễn Minh L vào dựng nhà sinh sống trên diện tích đất ông D, bà D sang nhượng cho NLQ2, chặt phá hoa màu trên đất và lấn chiếm thêm khoảng hơn 300m² đất của gia đình ông D, bà D tại thôn 01, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Nay ông D, bà D khởi kiện yêu cầu ông L trả lại diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông, bà khoảng hơn 300m² tại thôn 01, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước và xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) lập ngày 20/02/2009 giữa ông D, bà D với NLQ2 vô hiệu.

*** Bị đơn ông Nguyễn Minh L trình bày:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa ông D, bà D và NLQ2 cụ thể như thế nào ông L không rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D, bà D thì NLQ2 giao lại cho ông L trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này cho đến nay. Ông L quản lý, sử dụng đúng phần diện tích mà NLQ2 nhận chuyển nhượng từ ông D, bà D theo hợp đồng chuyển nhượng. Ông L không đồng ý với yêu cầu của ông D, bà D về việc buộc ông L trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng hơn 300m² vì ông không lấn chiếm đất của ông D, bà D. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) lập ngày 20/02/2009 giữa ông D, bà D và NLQ2 thì ông L không liên quan gì và không có ý kiến gì khác.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:**

Ngày 07/12/2008, NLQ2 có nhận chuyển nhượng của ông D, bà D 01 diện tích đất khoảng 1.000m², có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất tới lòng hồ, đất tọa lạc tại thôn 01, xã B, huyện C với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngày 20/02/2009, NLQ2 và ông D, bà D lập giấy tờ chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. NLQ2 đưa trước 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng), khi hoàn tất thủ tục sang tên tách sổ sẽ đưa đủ số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) còn lại. Từ thời điểm giao kết HĐCNQSDĐ đến nay NLQ2 đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà D làm thủ tục sang tên tách sổ cho NLQ2 nhưng ông D, bà D không thực hiện. NLQ2 không đồng ý với yêu cầu của ông D, bà D về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ xác lập ngày 20/02/2009 mà yêu cầu ông D, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên tách sổ đối với phần đất có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất đã chuyển nhượng cho NLQ2.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

NLQ8, NLQ9 trình bày: NLQ8, NLQ9 là con ruột ông Nguyễn Văn D, Bà Hoàng Thị Mỹ D. NLQ8, NLQ9 biết ông L có lấn chiếm đất của gia đình các anh, còn cụ thể tranh chấp đất giữa ông D, bà D và ông L như thế nào NLQ8, NLQ9 không biết rõ. Đối với HĐCNQSDĐ giữa ông D, bà D với NLQ2 thì NLQ8, NLQ9 không có ý kiến gì vì diện tích đất hiện đang tranh chấp với ông L và NLQ2 do ông

D, bà Dtoàn quyền sở hữu và quyết định. NLQ8, NLQ9 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

NLQ7 trình bày: NLQ7 là vợ ông Nguyễn Minh L. Bà có biết việc ông D, bà Dchuyển nhượng 01 diện tích đất cho NLQ2tại thôn 01, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Còn hợp đồng cụ thể về việc chuyển nhượng giữa ông D, bà Dvà NLQ2 như thế nào thì NLQ7 không rõ. Việc ông D, bà Dyêu cầu hủy HĐCNQSDĐ đã giao kết với NLQ2 thì NLQ7 không có ý kiến gì vì bà không liên quan đến việc này.NLQ7 không đồng ý với yêu cầu của ông D, bà Dbuộc ông L trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 300m² vì đây là phần đất NLQ2 mua lại từ ông D, bà Dđã giao lại cho vợ chồng NLQ7 quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay đúng như hợp đồng chuyển nhượng. NLQ7, ông L không lấn chiếm đất của của ông D, bà D do đó không có trách nhiệm trả lại đất.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2016/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và Bà Hoàng Thị Mỹ D.

1. Buộc ông Nguyễn Minh L phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất lấn chiếm 303m², tọa lạc tại thôn 01 xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước cho Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D; đất có tứ cận: Phía Đông giáp hồ Thác Mơ, dài 21,8m; phía Tây giáp đất bà D, dài 20,2m; phía Nam giáp đất bà D, ông D, dài 15,8m và phía Bắc giáp đất bà D, ông D, dài 18,6m; đất đã có giấy CNQSDĐ số ĐH 54...QSDĐ do UBND huyện Phước Long cấp ngày 19/12/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn D.

Giao cho ông D, bà Dđược quyền quản lý, sử dụng 07 cây điều trồng năm 1998; 01 bụi lồ ô trồng năm 1992 trên diện tích đất 303m², có giá 1.078.000đồng.

Giao cho Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D trực tiếp quản lý, sử dụng: 01 cái giếng đào sâu 22m, đường kính 1,2m; 01 bể nước có thể tích 4,8m³; 21 cây chuối; 03 cây xoài trồng năm 2010; 02 cây dừa trồng năm 2012 trên diện tích đất 303m² và buộc ông D, bà Dthanh toán lại giá trị tài sản cho ông L là 8.128.000đồng.

2. Tuyên HĐCNQSDĐ giữa Bà Hoàng Thị Mỹ D với NLQ2 xác lập ngày 20/02/2009 vô hiệu.

Buộc NLQ2 phải trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng 871m² theo HĐCNQSDĐ lập ngày 20/02/2009 cho Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D; đất có tứ cận: Phía Đông giáp diện tích đất tranh chấp với ông L, dài 20,2m; phía Tây giáp đường thôn, dài 20,2m; phía Nam giáp đất ông D, bà D, dài 50m và phía Bắc giáp đất bà D, ông D, dài 50m.

Buộc Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận là 45.000.000đồng cho NLQ2.

Giao cho Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D được trực tiếp quản lý, sử dụng: 01 căn nhà diện tích 119,84m² do ông Lxây dựng năm 2010, tọa lạc trên diện tích đất 871m²; kết cấu: mái lợp tôn, kèo bằng gỗ, tường xây gạch không tô trát, móng xây

đá chẻ và buộc ông D, bà D phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị ngôi nhà là 23.368.800 đồng cho ông L.

Giao cho Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D được trực tiếp quản lý, sử dụng: 11 cây điều trồng năm 1998; 03 cây mít trồng năm 1998 trên diện tích đất 871m², có giá trị là 2.400.000 đồng.

Giao cho Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D được trực tiếp quản lý, sử dụng: 01 cây khế trồng năm 2010; 01 cây xoài trồng năm 2010; 03 cây mãng cầu trồng năm 2010 và 01 cây chôm chôm trồng năm 2012 trên diện tích đất 871m² và buộc bà D, ông D phải có trách nhiệm thanh toán cho ông L giá trị tài sản là 580.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Minh L phải có trách nhiệm di dời: 01 căn nhà tạm có diện tích 52,2m²; 01 chuồng trại tạm có diện tích 94,71m²; kết cấu nền đất, mái lợp tôn, cột gỗ tạp các loại và 01 mái hiên bên hông chuồng trại diện tích 15,4m², kết cấu mái lợp tôn, xà gỗ bằng gỗ tạp, cột bằng gỗ tạp, có tổng giá trị: 16.124.400 đồng, trên diện tích đất 871m².

Tách yêu cầu của ông D, bà D về việc yêu cầu ông L bồi thường thiệt hại về việc chặt phá cây điều trên đất, sản lượng điều ông L thu hoạch từ năm 2009 cho đến nay ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/8/2016, bị đơn ông Nguyễn Minh L kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2016/DSST ngày 10/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D, bà D về việc buộc ông L trả lại diện tích đất lấn chiếm 303m² cho ông D, bà D, 01 căn nhà có diện tích 119,84m² và các công trình, cây trồng gắn liền với đất.

Ngày 22/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2016/DSST ngày 10/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ2 với ông D, bà D. Yêu cầu ông D, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/02/2009.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ2 tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung vì Tòa cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Xác định sai quan hệ tranh chấp, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, không tiến hành phiên họp tiếp cận, giao nộp chứng cứ, chưa xác định rõ diện tích đất tranh chấp, việc nhập yêu cầu của ông D, bà D đối với ông L và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà

Dưới NLQ2 để giải quyết trong cùng một vụ án là không khách quan vì đây là hai quan hệ pháp luật khác nhau.

Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, 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 khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa cấp phúc thẩm không khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, NLQ2, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy tòa cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/5/2015 thì ông Nguyễn Văn D, Bà Hoàng Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh L trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng hơn 400m² tại thôn 01, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn D và bồi thường tài sản là hoa màu bị chặt phá. Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2015 và biên bản hòa giải ngày 08/9/2015, ông D và bà D đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) lập ngày 20/02/2009 giữa vợ chồng ông D, bà D dưới NLQ2 vô hiệu. Đây là yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông D, bà D nhưng Tòa cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự mà vẫn giải quyết yêu cầu này là có sai sót.

[2] Ông D, bà D yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh L trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng hơn 400m² tại thôn 01, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn D và bồi thường tài sản là hoa màu bị chặt phá. Sau đó ông D, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/2009 giữa vợ chồng ông D, bà D dưới NLQ2 vô hiệu. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại thụ lý và xác định đây là quan hệ “Kiện đòi tài sản” là không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[3] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2016/DSST-QĐ ngày 07/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, vụ án được đưa ra xét xử vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 26/7/2016 nhưng vào ngày 26/7/2016, Thẩm phán phân công giải quyết vụ án ra Thông báo hoãn phiên tòa trong khi theo quy định thì phải ra Quyết định hoãn phiên tòa; việc ra Quyết định này là thẩm quyền của Hội đồng xét xử và không có biên bản phiên tòa, biên bản thảo luận tại phòng nghị án là vi phạm Điều 233, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, tại Thông báo hoãn phiên tòa số 29/TB-TA ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện C ấn định thời gian xét xử lại vụ án vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 10/8/2016 nhưng lại không Thông báo cho Viện kiểm sát để Kiểm sát viên tham gia phiên tòa mà vẫn xét xử vắng mặt Kiểm sát viên là vi phạm khoản 4 Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] NLQ2 trình bày vào ngày 07/12/2008, bà có nhận chuyển nhượng của ông D, bà D01 diện tích đất khoảng 1.000m², có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất tới lòng hồ tọa lạc tại thôn 01, xã B, huyện C với giá 50.000.000đồng. Hai bên có lập bản giao kèo có chữ ký của NLQ2, ông D, bà D. Đến ngày 20/02/2009, các bên lập giấy tờ chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền với thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 20mx50m với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. NLQ2 đưa trước 45.000.000đồng, khi hoàn tất thủ tục sang tên tách sổ sẽ đưa đủ số tiền 5.000.000đồng còn lại. Bà Hoàng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn D thống nhất lời trình bày của NLQ2, nhưng đối với giấy giao kèo ngày 07/12/2008 hai bên đã xé bỏ giấy khi lập hợp đồng viết tay ngày 20/9/2009 nên giấy giao kèo ngày 07/12/2008 mà NLQ2 nộp cho Tòa án không phải là giấy giao kèo mà các bên ký kết.

[5] Tại kết luận giám định số 1249/C45B ngày 26/6/2017 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết Nguyễn Văn D dưới mục chồng và chữ Hoàng Thị Mỹ D trên chữ vợ trong giấy giao kèo ngày 07/12/2008 không phải chữ viết của bà D, ông D và không kết luận được chữ ký của bà D và ông D trong giấy giao kèo này có phải là chữ ký của ông D, bà D hay không. Mặt khác, các bên đều thừa nhận ngày 20/9/2009 các bên đã xác lập lại hợp đồng viết tay có chữ ký của NLQ2, bà D do đó giấy giao kèo ngày 07/12/2008 không còn giá trị pháp lý nên lời trình bày của NLQ2, ông L về việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy giao kèo này là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét hợp đồng viết tay các bên xác lập ngày 20/9/2009 nhận thấy: Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu do vi phạm hình thức và quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà D nhưng ông D không ký vào hợp đồng là chưa có căn cứ vững chắc bởi lẽ: Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

các bên lập bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức, đồng thời thửa đất này là tài sản chung của bà D, ông D nhưng khi giao kết hợp đồng chỉ có bà D là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Nhưng để công nhận hoặc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu thì Tòa cấp sơ thẩm phải thu thập chứng cứ xác định ông D có biết việc vợ mình là bà D chuyển nhượng đất cho NLQ2 hay không? Nếu biết thì vào thời gian nào? Sau khi biết thì ông D có ý kiến phản đối hay không? Trường hợp bà D chuyển nhượng và nhận tiền, ông D không biết vì đi làm xa và có ý kiến phản đối ngay sau khi biết được việc chuyển nhượng và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thì Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và phải giải quyết hậu quả vô hiệu mới đúng pháp luật. Nếu ngược lại ông Nguyễn Văn D thừa nhận sau khi chuyển nhượng đất cho NLQ2 thì ông có biết và cũng đồng ý với việc chuyển nhượng này và sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất NLQ2 đã giao số tiền nhận chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng, bà D, ông D đã giao đất nhưng người quản lý, sử dụng từ thời điểm đó cho đến nay là em trai của NLQ2 là ông L. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông L đã xây nhà và các công trình phụ, trồng thêm cây ăn trái như khế, chôm chôm, xoài, mãng cầu nhưng ông D, bà D không có ý kiến phản đối, không bị chính quyền địa phương xử lý vi phạm hành chính. Ông D, bà D cũng không khởi kiện gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì căn cứ điểm b3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và án lệ số 04/2016 được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp quy định của pháp luật. Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Hoàng Thị Mỹ D với NLQ2 vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[7] Mặt khác, trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, theo lời khai của ông Nguyễn Văn D và Bà Hoàng Thị Mỹ D thì trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm (vào khoảng tháng 9/2015) ông D và bà D đã thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 10247m² theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số ĐH 54.QSDĐ/..... ngày 19/12/1998 do UBND huyện Phước Long (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D để vay số tiền 120.000.000 đồng, đến tháng 9/2016 ông D, bà D đã trả tiền cho Ngân hàng, nhưng mấy ngày sau ông D, bà D lại tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện C để vay số tiền 150.000.000 đồng. Hiện nay ông D, bà D vẫn chưa trả tiền cho Ngân hàng.

[8] Tại biên bản xác minh ngày 07/7/2017 và các tài liệu do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C cung cấp thì cuối năm 2016, ông Nguyễn Văn D và Bà Hoàng Thị Mỹ D có thế chấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ ĐH 54.QSĐĐ ngày 19/12/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D để vay số tiền 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông D, bà D đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng nhưng lại tiếp tục vay 150.000.000 đồng và tháng 5/2017 theo hợp đồng tín dụng số 5617-LAV-2017 03423 ngày 24/5/2017 đồng thời thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay này theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 55016/2017/HĐTC ngày 24/5/2017.

[9] Như vậy, cần phải đưa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét quyền và lợi ích của Ngân hàng khi giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông D với ông L, NLQ2. Tuy nhiên, vấn đề này chưa được Tòa cấp sơ thẩm giải quyết, do phạm vi xét xử phúc thẩm nên Tòa cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết.

[10] Do các vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên kháng cáo của ông Nguyễn Minh L, NLQ2 được chấp nhận một phần, cần hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[11] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[12] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Minh L là có căn cứ được chấp nhận.

[13] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ được chấp nhận.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh L, NLQ2 không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2016/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: sẽ được giải quyết lại khi Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh L, NLQ2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông L, NLQ2 mỗi người 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông L, NLQ2 đã nộp theo biên lai thu số 0018681 ngày 21/9/2016 và biên lai thu số 0018686 ngày 23/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

Lê Viết Phong (đã ký)