

Bản án số: 116/2018/DS-PT

Ngày: 09-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ và tài sản gắn liền với 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 Đinh Thị Quý Chi

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thụ

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào- Thư ký Tòa án, 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.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, 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 85/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Khắc L, sinh năm: 1997 (vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1994 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị L và anh L là bà Đoàn Thị B, sinh năm 1969 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/11/2017 và ngày 22/11/2017, có mặt).

Anh L, chị L và bà B cùng cư trú tại: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc V, sinh năm: 1972, địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H, sinh năm 1985, địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Bà H ủy quyền cho đồng bị đơn là ông Trần Quốc V (theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2017).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/8/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn anh Nguyễn Khắc L và chị Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền bà Đoàn Thị B thống nhất trình bày:

Anh Nguyễn Khắc L và chị Nguyễn Thị L là con đẻ của ông Nguyễn Khắc H và bà Đoàn Thị B. Vào năm 2013 khi ông H và bà B ly hôn nhau thì giữa ông H và bà B lập “*Biên bản về việc phân chia tài sản chung trong hôn nhân*” có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B ngày 16-12-2013 trong đó thể hiện phân chia cho ông H diện tích đất vườn điều khoảng 13.009 m² tại Thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước để ông H sử dụng.

Sau đó ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị D (Mẹ đẻ của ông H) đã chuyển nhượng 13.009 m² đất vườn điều này cho vợ chồng Ông Trần Quốc V, Bà Trần Thị H. Hai bên có lập giấy viết tay “*Giấy sang nhượng vườn điều*” ngày 21-01-2014, giá chuyển nhượng vườn là 230.000.000 đồng. Khi đó các bên thỏa thuận ông V, bà H trả trước cho ông H số tiền 100.000.000 đồng và đến tháng 5-2014 (Dương lịch) trả tiếp 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.000.000 đồng ông V, bà H trả hết cho ông H sau khi vườn đất làm xong thủ tục tách sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà H. Khi đó ông H, bà D ký tên vào bên chuyển nhượng, một mình ông V ký tên vào bên nhận chuyển nhượng và có những người làm chứng ông Chu Văn Đ, ông Nguyễn Trọng C và ông Hoàng Văn G cùng ký tên trong “*Giấy sang nhượng vườn điều*” này.

Ngày 21- 01-2014, ông V, bà H đã trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng và ông H giao vườn điều nêu trên cho ông V, bà H sử dụng từ đó đến nay.

Sau khi chuyển nhượng vườn điều cho ông V, bà H xong thì ông H và bà D chuyển về quê ở tại bản G, xã H, huyện I, tỉnh Lạng Sơn sinh sống. Đến ngày 03-3-2014 ông V, bà H trả tiếp cho ông H, bà D số tiền chuyển nhượng vườn là 20.000.000 đồng thông qua người nhận hộ ông H, bà D là ông Chu Văn Đ, có sự chứng kiến của anh Nguyễn Khắc L (con đẻ ông H), bà Nguyễn Thị Y, bà Đoàn Thị B (Mẹ đẻ của anh L) và các bên có lập giấy biên nhận tiền với nhau. Đến ngày 04-3-2014 thì ông Nguyễn Khắc H chết. Sau đó ông V, bà H không tiếp tục thực hiện trả số tiền chuyển nhượng vườn đất còn lại 110.000.000 đồng như đã cam kết trước đó.

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế hiện nay chỉ có 7.580,5 m² và trên đất có 177 cây điều trồng năm 1999. Anh L, chị L cũng đồng ý với hiện trạng

vườn đất như vậy nhưng vì ông V, bà H không trả đủ tiền chuyển nhượng vườn đất nên nguyên đơn anh L, chị L là những người thừa kế di sản của ông H khởi kiện Ông Trần Quốc V và Bà Trần Thị H, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết như sau:

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại giấy viết tay “Giấy sang nhượng vườn điều” ngày 21- 01-2014 giữa ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị D và Ông Trần Quốc V đã ký kết.

Buộc ông V, bà H trả lại anh L, chị L diện tích đất vườn điều theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 7.580,5 m² tại Thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước và 177 cây điều trồng năm 1999 gắn liền với đất.

Anh L, chị L đồng ý trả lại cho ông V, bà H số tiền 120.000.000 đồng mà ông H, bà D đã nhận.

2. Yêu cầu ông V, bà H phải trả lại anh L, chị L giá trị sản lượng hạt điều tươi mà ông V, bà H đã thu hoạch trên vườn điều này trong 03 năm 2014, 2015 và 2016, trung bình mỗi năm là 1.000 kg hạt điều tươi/vườn x giá 28.000đồng/01kg x 03 năm = 84.000.000đồng.

Bị đơn Ông Trần Quốc V (Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị H) trình bày:

Ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị D (mẹ đẻ của ông H) đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Trần Quốc V, Bà Trần Thị H diện tích đất vườn điều 13.009 m² tại Thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá 230.000.000 đồng. Giữa ông H, bà D và ông V có lập giấy viết tay “*Giấy sang nhượng vườn điều*” ngày 21/01/2014, việc chuyển nhượng vườn có các ông Chu Văn Đ, ông Nguyễn Trọng C và ông Hoàng Văn G cùng ký tên làm chứng trong “*Giấy sang nhượng vườn điều*” này.

Ngày 21/01/2014 ông V, bà H đã trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng và thỏa thuận đến tháng 5-2014 (Dương lịch) ông V, bà H trả tiếp 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.000.000 đồng ông V, bà H trả hết cho ông H sau khi vườn đất làm xong thủ tục tách sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà H. Sau khi nhận 100 triệu đồng thì ông H đã giao vườn điều cho ông V, bà H sử dụng từ đó đến nay.

Đến ngày 03/3/2014 ông V, bà H trả tiếp cho ông H số tiền chuyển nhượng vườn là 20.000.000 đồng thông qua người nhận hộ ông H là ông Chu Văn Đ, có anh Nguyễn Khắc L (con ông H), bà Nguyễn Thị Y, bà Đoàn Thị B chứng kiến và có lập giấy biên nhận tiền. Như vậy ông V, bà H đã trả được cho ông H số tiền 120.000.000 đồng.

Sau khi nhận vườn điều sử dụng ông V, bà H tiến hành đo đạc kiểm tra lại phát hiện diện tích đất vườn chỉ có khoảng hơn 7.000m² bị thiếu gần khoảng 6.000m² nên ông V, bà H có báo cho ông H, bà D biết và yêu cầu ông H, bà D phải giao đủ diện tích đất vườn như đã thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng ông H, bà D đã

chuyển về quê ở tại bản G, xã H, huyện I, tỉnh Lạng Sơn sinh sống. Đến ngày 04/3/2014 ông Nguyễn Khắc H chết nên ông V, bà H không tiếp tục trả số tiền chuyển nhượng vườn đất còn lại 110.000.000 đồng.

Sau này khi Tòa án nhân dân huyện C tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đạc lại vườn đất thì xác định được chính xác diện tích đất vườn hiện nay chỉ có 7.580,5m², có 177 cây điều trồng năm 1999 gắn liền với đất và ông V, bà H đồng ý với hiện trạng diện tích đất vườn thực tế này.

Nay ông V, bà H không C nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn vì ông H, bà D không thực hiện giao đủ diện tích đất vườn như hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/01/2014 đã ký kết với nhau. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện C căn cứ vào diện tích đất vườn thực tế hiện nay 7.580,5m² công nhận hợp đồng chuyển nhượng này cho ông V, bà H để ông V, bà H được quyền sử dụng vườn điều này.

Những người làm chứng trình bày như sau:

1. Ông Chu Văn Đ trình bày:

Ông Chu Văn Đ có chứng kiến việc mua bán đất giữa ông H và ông V tại nhà ông Hoàng Văn G – Trưởng thôn A. Khi đó có mặt ông Hoàng Văn G, ông Nguyễn Trọng C, ông Nguyễn Khắc H, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị D và ông H bán cho ông V 01 mảnh đất vườn diện tích bao nhiêu không nhớ rõ tại xã D, huyện C, đất bán với giá 230.000.000 đồng, ông V có trả trực tiếp cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Việc mua bán có lập giấy tay do ông G viết, sau khi lập giấy xong ông Đ, ông C, ông G, ông V, ông H cùng ký vào giấy viết tay này.

Sau đó khoảng 01 tháng không nhớ ngày thì bà D gọi điện thoại cho ông Đ thông báo ông H chết và nhờ ông Đ lấy hộ ít tiền mua bán vườn từ ông V để lo ma chay cho ông H. Ông Đ đến gặp ông V trình bày sự việc và ông V có đưa cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng trả tiếp tiền mua vườn, khi đó có lập giấy nhận tiền với nhau và còn có mặt anh Nguyễn Khắc L (con ông H), bà Nguyễn Thị Y (vợ ông Đ), bà Đoàn Thị B, bà Trần Thị H chứng kiến. Ông Đ đã giao số tiền 10.000.000 đồng cho anh L để lấy tiền đi về quê lo ma chay cho ông H, còn 10.000.000 đồng ông Đ gửi qua ngân hàng cho bà D để lo ma chay cho ông H.

2. Ông Nguyễn Trọng C trình bày:

Ông Nguyễn Trọng C có được ông H, bà D mời đến tại nhà ông Hoàng Văn G chứng kiến việc ông H chuyển nhượng 01 mảnh đất cho ông V, diện tích đất bao nhiêu không rõ, tọa lạc tại tiểu khu 32 thuộc lâm phần của Lâm trường D, giá là 230.000.000 đồng có lập giấy tay do ông G viết. Ngay tại ngày 21-01-2014 ông V trả trực tiếp cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Trong giấy sang nhượng này ông C có xác nhận vào giấy, ngoài ra còn có ông Đ, ông G, ông H, ông V, bà D cùng ký tên.

3. Bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Bà Y không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông V. Do bà D nhờ ông Chu Văn Đ (chồng bà Y) sang nhà ông V lấy số tiền 10.000.000 đồng. Hôm đó có ông V, bà Y, Ông Đ, anh L, bà B và ông V giao tiền cho Ông Đ để gửi cho bà D và mọi người cùng ký tên vào giấy biên nhận tiền ngày 03/3/2014.

4. Ông Hoàng Văn G trình bày:

Vào ngày 21-01-2014 có ông Nguyễn Trọng C, ông Nguyễn Khắc H, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Đình B đến nhà ông G nhờ ông G viết giấy sang nhượng vườn điều cho ông H và ông V. Thửa đất thuộc tiểu khu 32 đất lâm phần của Lâm trường D, diện tích bao nhiêu, tứ cận đất thế nào ông G không nhớ. Lúc viết giấy tay sang nhượng xong thì ông V trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, khi đó ông G, ông H, ông V, ông Đ ký tên vào giấy, những người còn lại có ký tên hay không ông G không nhớ.

5. Ông Trần Đình B trình bày:

Ngày 21- 01- 2014 (Dương lịch) ông Trần Đình B, ông Nguyễn Trọng C, ông Nguyễn Khắc H, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Khắc L đến nhà ông Hoàng Văn G – Trưởng thôn A, xã B để thực hiện và làm chứng việc chuyển nhượng vườn điều 1,3 ha (theo ông H nói), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại tiểu khu 32, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước. Hai bên có lập giấy tay do ông G viết có ông Đ, ông G, ông V, ông H, bà D, ông C cùng ký tên vào giấy này. Tổng số tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, ông V có đưa cho ông H 100.000.000 đồng, sau đó ông V có đưa thêm cho ông H 20.000.000 đồng (ông B không nhớ ngày, tháng).

Sau khi vợ chồng ông V, bà H mua được vườn điều của ông H thì ông V, bà H có thuê ông B làm vườn cho ông V, bà H từ năm 2014 đến năm 2017. Ông B là người chăm sóc, bón phân cho vườn và ông V đưa tiền cho ông B đi mua phân bón, thuốc trừ sâu, thuốc diệt cỏ về bón phân, phun thuốc cho vườn điều cụ thể như sau:

- Năm 2014 mua phân bón NPK, phân bón vi sinh cá hết tổng số tiền 13.850.000 đồng;

- Năm 2015 mua phân bón BaSTON4NPK, phân bón Bêroca hết tổng số tiền 12.300.000 đồng;

- Năm 2016 mua phân bón loại 16-16-8, phân bón loại 18-8-20 và phân lân hết tổng số tiền 12.000.000 đồng;

- Năm 2017 mua phân bón loại 22-10-20, phân bón vi sinh hết tổng số tiền 9.140.000 đồng;

- Thuốc trừ sâu, thuốc diệt cỏ trong 04 năm 2014, 2015, 2016, 2017 tổng cộng 8.000.000 đồng;

- Công chăm sóc vườn mỗi năm 12.000.000 đồng, tổng cộng trong 04 năm 2014, 2015, 2016, 2017 là 48.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được xác lập tại giấy viết tay “Giấy sang nhượng vườn điều” ngày 21- 01-2014 giữa ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị D và ông Trần Quốc V.

Ông Trần Quốc V và Bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất vườn chuyển nhượng 7.580,5 m² tại thôn 3, xã D, huyện C, tỉnh Bình Phước; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vị trí:

- Phía Bắc giáp đất ông Linh là 198,37 mét;
- Phía Nam giáp đất bà Thái, bà Tính có các số đo: 79,16 mét, 129,52 mét;
- Phía Đông giáp suối có các số đo: 20,96 mét, 24,97 mét;
- Phía Tây giáp đất ông Điều Côi là 32 mét;

và 177 cây điều trồng năm 1999 gắn liền với đất. Tổng giá trị tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng vườn đất nêu trên là 134.023.240 đồng.

Buộc ông Trần Quốc V, Bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L số tiền chuyển nhượng vườn đất còn lại 14.023.240 đồng.

Ông Trần Quốc V, bà Trần Thị H có nghĩa vụ đăng ký kê khai, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng 7.580,5m² nêu trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Không C nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L về việc đòi ông Trần Quốc V, bà Trần Thị H trả lại giá trị sản lượng thu hoạch hạt điều tươi trên vườn đất đã chuyển nhượng trong các năm 2014, 2015 và 2016 bằng tổng số tiền 84.000.000 đồng.

Không giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ liên quan độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D do bà D đã có Đơn rút yêu cầu giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ liên quan độc lập đề ngày 08/01/2018.

Không giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Đoàn Thị B và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Phước Long, tỉnh Bình Phước do hiện nay bà B và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Phước Long không yêu cầu.

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

Ngày 24/4/2018, nguyên đơn chị Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khắc H với ông Trần Quốc V.

Ngày 21/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Kháng nghị số 05/QĐ/KNPT-VKS, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên nội dung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 05/QĐ/KNPT-VKS ngày 21/5/2018 và phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: bà Nguyễn Thị D là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H nhưng khi giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản do ông H để lại, Tòa án cấp sơ thẩm lấy lý do bà D rút đơn yêu cầu độc lập để không đưa bà D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng; thứ hai vụ án đã trải qua 02 lần xét xử sơ thẩm nhưng cả hai lần ông Trần Anh Văn là Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập đều được phân công thực hiện kiểm sát tại phiên tòa là vi phạm quy định tại Điều 60 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện những tài liệu, chứng cứ được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xác định tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị D:

Theo giấy viết tay sang nhượng vườn điều lập ngày ngày 21/01/2014 giữa ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị D và ông Trần Quốc V thể hiện thì vào ngày 21/01/2014 ông H và mẹ là bà D đồng ý chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 13.009m² tọa lạc tại thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Bình Phước, trên đất có 177 cây điều trồng năm 1999 với giá 230.000.000đồng. Ông V đã trả được 120.000.000đồng. Tuy nhiên, sau khi viết giấy chuyển nhượng vườn cho nhau thì ông H cùng mẹ là bà Nguyễn Thị D đã chuyển về quê ở bản G, xã H, huyện I, tỉnh Lạng Sơn sinh sống, đến ngày 04/3/2014 thì ông H chết. Nay, ông V cho rằng khi

viết giấy ông H, bà D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 13.009m² nhưng sau khi nhận đất qua đo đạc thực tế thì diện tích đất này chỉ có 7.580,5m². Ông V cho rằng do ông H, bà D không giao đủ diện tích đất như thỏa thuận, thiếu gần 6.000m² so với thỏa thuận ban đầu nên ông không đồng ý trả nốt số tiền 110.000.000đ còn lại.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 636 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền và nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”. Vào thời điểm ông H chết ông H có 02 người con là chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Khắc L và mẹ ruột là bà Nguyễn Thị D. Đây là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H. Vào ngày 23/3/2016, thì anh L, chị L khởi kiện ông V yêu cầu hủy giấy sang nhượng vườn điều ký ngày 21/4/2014 giữa ông H với ông V. Do vậy, Tòa cấp sơ thẩm xác định người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà D, anh L, chị L là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng, vào ngày 03/12/2017, bà D có đơn yêu cầu độc lập nhưng do bà D không đóng tiền tạm ứng án phí nên đến ngày 08/01/2018 bà D rút yêu cầu độc lập và đề nghị không tham gia tố tụng nữa. Việc bà D rút đơn yêu cầu độc lập nhưng việc giải quyết vụ án có liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích của bà D nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định bà D rút yêu cầu độc lập và từ chối tham gia tố tụng để không đưa bà D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D.

[1.2] Về trường hợp phải thay đổi hoặc từ chối tiến hành tố tụng:

Theo quy định tại Điều 60 Bộ luật tố tụng dân sự thì: “*Kiểm sát viên, kiểm tra viên phải từ chối tiến hành tố tụng hoặc bị thay đổi trong những trường hợp sau đây:*

1.....

2. *Họ đã là người tiến hành tố tụng trong vụ việc đó với tư cách là Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thẩm tra viên, Thư ký Tòa án, Kiểm sát viên*”.

Vụ án này đã được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết lần thứ nhất theo Thông báo thụ lý số 19/2016/TLST-DS ngày 04/4/2016. Theo quyết định số 56/QĐ-VKS- DS ngày 14/4/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C thì ông Trần Anh Văn được phân công làm Kiểm sát viên việc tuân theo pháp luật và tham gia phiên tòa đối với vụ án này. Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Đoàn Thị B và bị đơn ông Trần Quốc V kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 75/2017/DS-PT ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm thì ông Trần Anh Văn lại tiếp tục được phân công làm Kiểm sát viên việc tuân theo pháp luật và tham gia phiên tòa. Việc ông Trần Anh

Vẫn tiếp tục làm Kiểm sát viên việc tuân theo pháp luật và tham gia phiên tòa sơ thẩm lần hai thuộc trường hợp phải từ chối tiến hành tố tụng hoặc bị thay đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Bộ luật tố tụng dân sự như trên nhưng ông Trần Anh Văn vẫn tiếp tục tiến hành tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Công văn số 114/UBND-SX ngày 08/3/2017 của UBND huyện C thì phần diện tích đất 7.580,5m² đang tranh chấp thuộc quỹ đất tách ra khỏi lâm phần sau quy hoạch 03 loại rừng có thể xem xét được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 về ban hành quy định về chính sách đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi lâm phần theo quy hoạch 3 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước của UBND tỉnh Bình Phước. Việc xét giao đất hoặc cho thuê đất do UBND xã E căn cứ vào quy định tại Quyết định số 08 trên để tổ chức xét duyệt đối tượng được giao đất hay thuê đất và đề nghị UBND huyện quyết định giao đất hay thuê đất. Tại biên bản xác minh ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập thì phần diện tích đất 7.580,5m² đang tranh chấp Hội đồng xét duyệt cấp đất của UBND xã E chưa xem xét, xét duyệt nên chưa xác định được phần diện tích đất này thuộc trường hợp được giao

đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Quyết định số 08.

[2.2] Theo Công văn số 84/CV-CT ngày 18/12/2017 của Công ty TNHH MTV cao su Phước Long (bút lục 300) thì *“diện tích đất 7.580,5 m² đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Khắc L, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quốc V trước đây thuộc khoảnh 6, Tiểu khu 32 do Ban quản lý rừng phòng hộ Đak Mai (ngày nay là NLT Đak Mai)- đơn vị thuộc Công ty TNHH MTV cao su Phước Long quản lý. Kể từ ngày 14/5/2008 thì diện tích đất này đã được tách khỏi lâm phần và giao về cho địa phương quản lý theo Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 14/5/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch sử dụng rừng, đất rừng và đất chuyển ra khỏi lâm phần sau rà soát, quy hoạch 03 loại rừng”*. Như vậy, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất 7.580,5m² không thuộc đất Lâm phần nhưng vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm không có văn bản hỏi ý kiến UBND xã E và UBND huyện C để xác định rõ diện tích đất này đã được UBND xã E xét duyệt được giao đất không thu tiền sử dụng đất hay thuê đất và diện tích đất này đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa để làm căn cứ giải quyết vụ án mà căn cứ vào Công văn số 84/CV-CT ngày 18/12/2017 của Công ty TNHH MTV cao su Phước Long để xác định diện tích đất này không còn là đất lâm phần do thuộc quỹ đất tách ra khỏi Lâm phần sau quy hoạch 03 loại rừng đã được UBND tỉnh giao về cho địa phương quản lý, có thể xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay “Giấy sang nhượng vườn điều” ngày 21/01/2014 giữa ông H và ông V là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên yêu cầu kháng cáo của chị L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 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,

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ/KNPT-VKS ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập và chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét, giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0018292 ngày 15/5/2018.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Bù Gia Mập;
- CCTHA dân sự huyện Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình Loan

Lê Viết Phong

Nguyễn Viết Hùng

