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

Bản án số: **158/2024/DS-PT**
Ngày 22-8-2024
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: Ông Lê Viết Hòa
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Lê Quang Ninh

- 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: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 304/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Ngô Văn D, sinh năm 1966; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã Đường Y, huyện BĐ, tỉnh BP.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đoàn Xuân H, sinh năm 1974; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện BĐ, tỉnh BP.

Nơi cú trú hiện nay: Thôn 1 HV, xã NC, huyện LN, tỉnh HN.

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1982; (có mặt);

Địa chỉ: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP.

Nơi cư trú hiện nay: Đường N, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh BD.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị N T, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn TN, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP.

2. Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn ĐL, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP.

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP.

4. Cháu Đoàn Bình P, sinh năm 2005; (có mặt)

Người đại diện của cháu Phước là bà Phạm Thị L - là mẹ ruột của cháu P.

Nơi cư trú hiện nay: Đường N, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh BD.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 07/01/2020 ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng diện tích đất 402,4m^2, thửa đất 87, tờ bản đồ số 15 và căn nhà cấp 4 trên đất diện tích khoảng 200m^2 tại Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP của ông Đoàn Xuân H và bà Phạm Thị L, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00006, do UBND huyện Bù Đăng cấp cho ông Đoàn Xuân H và bà Phạm Thị L vào ngày 22/05/2006, với giá là 750.000.000đồng, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N đã thanh toán hết số tiền 750.000.000đồng cho ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L, đến ngày 22/4/2020 ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N cùng ông Đoàn Xuân H và bà Phạm Thị L đến UBND xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 402,4m^2, thửa đất 87, tờ bản đồ số 15 và căn nhà cấp 4 trên đất diện tích khoảng 200m^2 tại Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP. Sau khi thỏa thuận ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N và ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L liên hệ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N thì được trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L là giấy cũ nên phải thực hiện việc đo đạc lại để làm thủ tục sang tên cho ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N được, buộc ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N phải trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký biến động và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Đoàn Xuân H và bà Phạm Thị L. Sau khi làm xong thủ tục điều chỉnh biến đồng thì diện tích đất thực tế hiện nay của ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L là 452,4m^2, thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03757 cho hộ ông Đoàn Xuân H cùng vợ là bà Phạm Thị L vào ngày 12/7/2021, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới về thì ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị N thì phát hiện bà Phạm Thị L đang có nghĩa vụ trả nợ cho bà Trần Thị N T, bà Bùi Thị N1, bà Nguyễn Thị Lục nên bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng ngăn chặn không thực hiện được việc sang tên cho ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L thanh toán hết số tiền nợ,

cần thiết ông sẽ thanh toán thay cho ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L nhưng ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L không thực hiện. Vì vậy ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N với ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L vào ngày 22/4/2020 (giấy sang nhượng ngày 7/01/2020) có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất thực tế hiện nay diện tích là 452,4m^2, thửa đất 246, tờ bản đồ số 15, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC056508, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền số 03757, tọa lạc tại Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Đoàn Xuân H cùng vợ là bà Phạm Thị L 12/7/2021 (có sơ đồ đo vẽ cụ thể kèm theo) thuộc quyền sở hữu của để ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N, để ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N T trình bày:

Hiện nay bà Phạm Thị L còn nợ lại của bà số tiền 89.000.000đồng, bà đang yêu cầu thi hành án, bà L không trả mà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị N, vì vậy bà yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền nợ cho bà, trường hợp ông Ngô Văn D bà Nguyễn Thị N trả tiền cho bà thì bà cũng đồng ý và yêu cầu dỡ bỏ thông báo ngăn chặn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lục trình bày:

Hiện nay bà Phạm Thị L còn nợ lại của bà số tiền 42.000.000đồng, bà đang yêu cầu thi hành án, bà L không trả mà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị N, vì vậy bà yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền nợ cho bà, trường hợp ông Ngô Văn D bà Nguyễn Thị N trả tiền cho bà thì bà cũng đồng ý và yêu cầu dỡ bỏ thông báo ngăn chặn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N1 trình bày:

Hiện nay bà Phạm Thị L còn nợ lại của bà số tiền 57.000.000đồng, bà đang yêu cầu thi hành án, nhưng bà Phạm Thị L không trả mà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị N, vì vậy bà yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền nợ cho bà, trường hợp ông Ngô Văn D bà Nguyễn Thị N trả tiền cho bà thì bà cũng đồng ý, và yêu cầu dỡ bỏ thông báo ngăn chặn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BP đã quyết định:

"1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/4/2020 (giấy sang nhượng ngày 07/01/2020) giữa ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N với ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích đất 452,4m^2, thửa đất 246, tờ bản đồ số 15, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC056508, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 03757, tọa lạc tại Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP được Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Đoàn Xuân H cùng vợ là bà Phạm Thị L 12/7/2021 (có sơ đồ đo vẽ cụ thể kèm theo).

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC056508, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền số 03757, thửa đất 246, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Đoàn Xuân H cùng vợ là bà Phạm Thị L 12/7/2021.

Ông Ngô Văn Dự, bà Nguyễn Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận nêu trên.

3. Đối với việc ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N tự thỏa thuận trả số tiền nợ thay của bà Phạm Thị L cho bà Trần Thị N T, Bùi Thị N1, Nguyễn Thị Lục hiện nay các bên không có ý kiến yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét...;

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

Ngày 23/10/2023, bị đơn bà Phạm Thị L kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/4/2020 (giấy sang nhượng ngày 07/01/2020) giữa ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N với ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Phạm Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Ngô Văn D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự không thống nhất được việc thỏa thuận giải quyết vụ án.

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 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của TAND huyện Bù Đăng, chuyển tòa bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/4/2020 giữa ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N với ông Đoàn Xuân H, bà Phạm Thị L vô hiệu.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị L được nộp trong hạn luật định, nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 07/01/2020 ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng diện tích đất 402,4m^2, thửa đất 87, tờ bản đồ số 15 và căn nhà cấp 4 trên đất diện tích khoảng 200m^2 tại Thôn ĐX, xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP của ông Đoàn Xuân H và bà Phạm Thị L, đất đã được cấp GCNQSD đất số H00006 ngày 22/05/2006, giá chuyển nhượng là 550.000.000đồng, ông D, bà N đã giao đủ tiền cho ông H, bà L. Các bên còn thỏa thuận, bên ông H, bà L có quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn 06 tháng và ông D sẽ không tính lãi số tiền trên.

Do không có khả năng chuộc lại tài sản nên ngày 22/4/2020 ông H bà L thống nhất chuyển nhượng nhà đất cho ông D, bà N giá 750.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã ĐN, huyện BĐ, tỉnh BP chứng thực. Sau đó ông D, bà N liên hệ làm thủ tục sang tên nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà L là sổ cũ nên ông D trực tiếp đi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 12/7/2021 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số DC056508, cho ông H, bà L với diện tích đất là 452,4m^2, thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15. Tuy nhiên, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông H, bà L không thực hiện làm các thủ tục sang tên cho ông D. Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng còn ngăn chặn không thực hiện được việc sang tên vì bà L đang có nghĩa vụ thi hành án.

Vì vậy, ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào ngày 22/4/2020 (giấy sang nhượng ngày 7/01/2020) có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất thực tế hiện nay diện tích là 452,4m^2 nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị N.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H, bà L không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến và không cung cấp các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L có đơn kháng cáo. Cấp phúc thẩm tiến hành ghi lời trình bày của bà L và ủy thác thu thập lời trình bày của ông H, kết quả: Bị đơn ông H, bà L cho rằng giữa các bên không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như nội dung trình bày của ông D bà N. Mà do gia đình ông H, bà L nợ tiền N1 hàng, đến hạn không có tiền để thanh toán nên phải vay tiền của người ngoài để đáo hạn. Sau khi đã trả tiền cho N1 hàng nhưng do không đủ điều kiện nên N1 hàng không cho vay lại. Vì vậy, ông H, bà L có vay của ông D số tiền 500 triệu đồng (450 triệu gốc và lãi 50 triệu) để trả nợ, đồng thời ký giấy ủy quyền cho ông D, bà N đứng tên để vay tiền N1 hàng. Ông H bà L không thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất

cho ông D, bà N. Bà L thừa nhận chữ ký của mình tại giấy lập ngày 07/01/2020 và trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2020 nhưng cho rằng giữa các bên chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho ông D đứng ra vay hộ tiền N1 hàng. Còn ông H không thừa nhận chữ ký của mình trong các giấy tờ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L nhận thấy:

[3.1] Theo lời trình bày của ông D, bà N thì các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 402,4m^2 (đo đạc lại là 452,4m^2) và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 200m^2. Như vậy, khi xem xét đơn khởi kiện để thụ lý vụ án cần phải xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đơn khởi kiện của ông D, bà N chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đề cập đến tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông D, bà N sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện nhưng vẫn thụ lý giải quyết vụ án là thiếu sót về quan hệ pháp luật dẫn đến quyết định của Bản án chỉ giải quyết được một phần của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, công nhận phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập giải quyết tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 và Bản án cũng không xem xét tuyên buộc bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng. Việc giải quyết vụ án như vậy là không đầy đủ, toàn diện, triệt để và không thể thi hành án được.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án có nhiều nội dung chưa được xác minh, làm rõ theo quy định để làm căn cứ giải quyết vụ án;

Giấy sang nhượng nhà đất lập ngày 07/01/2020 có thể hiện nội dung các bên chuyển nhượng nhà đất có cam kết "...trong thời gian 6 tháng chuộc được thì không có lãi...", đến ngày 22/4/2020 thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Do vậy, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác định rõ vì sao các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng tài sản, bên nhận chuyển nhượng khai đã giao đủ tiền nhưng lại chưa nhận tài sản mà còn cam kết "cho chuộc lại" và "không có lãi". Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D thừa nhận giá trị nhà đất của ông H, bà L tại thời điểm chuyển nhượng cao hơn số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng không lý giải rõ được tại sao bên ông H bà L lại đồng ý chuyển nhượng với giá 750.000.000 đồng. Do ông H, bà L không có lời trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm nên để có căn cứ xác định việc chuyển nhượng tài sản trên là tự nguyện, đúng ý chí của các bên thì cần phải tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ như định giá tài sản để xác định giá trị tài sản chuyển nhượng có tương đương với giá các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng không hoặc tiến hành xác minh tại N1 hàng nơi ông H, bà L vay vốn để xem xét giá trị tài sản được thẩm định khi cho vay vốn để làm cơ sở giải quyết vụ án. Bên cạnh đó cũng cần phải làm rõ số tiền các bên đã giao nhận với nhau là 550.000.000đ hay 750.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những nội dung, các tình tiết này để xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng quy định của pháp luật hay là hợp đồng giả tạo che đậy giao dịch dân sự khác mà chỉ căn cứ vào lời trình bày và chứng cứ từ một phía ông D, bà N cung cấp để giải quyết vụ án là không đủ căn cứ.

[3.3] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2020, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà L là sổ cũ nên ông D đi làm thủ

tục yêu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung ai là người ký tên trên các giấy tờ thủ tục để đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có thủ tục ủy quyền của bà L, ông H cho ông D thực hiện thủ tục cấp đổi này không. Tại sao ông D lại nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà L sau khi đã được cấp đổi.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D cho rằng đã thay bà L thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho một số người tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng với số tiền trên 200 triệu đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ để xem xét ông D thực hiện nội dung này có ủy quyền của bà L không, số tiền này có được tính toán thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các bên hay không.

[3.5] Ngoài ra, việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót về thủ tục tố tụng, cụ thể: Hồ sơ vụ án thể hiện ông D và ông H là anh em họ hàng với nhau. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông D cho biết trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án, ông H đang cư trú tại quê và ông D có liên lạc trao đổi với ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông D cung cấp địa chỉ ông H để tống đạt các văn bản tố tụng để làm rõ nội dung tranh chấp mà lại tiến hành niêm yết, thông báo tìm kiếm người vắng mặt ở nơi cư trú và giải quyết vắng mặt bị đơn là thiếu sót gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Giấy sang nhượng nhà đất lập ngày 07/01/2020 có cháu Đoàn Bình P cùng ký tên bên chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cháu Phước vào tham gia tố tụng nhằm làm rõ được cháu Phước có biết, đồng ý việc chuyển nhượng tài sản hay không là vi phạm thủ tục tố tụng

Thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải có đương sự tham gia nhưng không ký tên (bà N). Không có thông báo kết quả công khai chứng cứ cho đương sự vắng mặt.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án còn nhiều thiếu sót về việc thu thập tài liệu chứng cứ, không làm rõ được nội dung tranh chấp, xác định thiếu quan hệ pháp luật, giải quyết vụ án không triệt để và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của TAND huyện BĐ, chuyển tòa bộ hồ sơ cho TAND huyện BĐ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về chí phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm tụng sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị L được chấp nhận một phần nên bà L không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BP. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ hoàn trả lại cho bà L 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001370 ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, 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 Bù Đăng;
- CCTHADS huyện Bù Đăng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Viết Hòa