TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 51/2017/DS-PT
Ngày: 1 0-7-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho 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 Nguyễn Văn Khương

Các thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Hoàng Thanh Dũng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hoàng Thị Thanh Loan – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước***: Ông Bùi Văn Thi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2016/DSPT ngày 01 tháng 11 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản" .

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 20/9/2016 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2017/QĐPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị N, sinh năm 1935

N*gười đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Minh H, sinh năm 1957.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà D- Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1981

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư E- Văn phòng luật sư DH, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh Bình Phước.

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

1. NLQ1, sinh năm 1975
2. NLQ2, sinh năm 1971
3. NLQ3, sinh năm 1968
4. NLQ4, sinh năm 1960
5. NLQ5, sinh năm 1977

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

6. NLQ6, sinh năm 1960
7. NLQ7, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Thôn 2B, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

8. NLQ8, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thiền viện Trúc Lâm Phượng Hoàng, Phường K, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

9. Ủy ban nhân dân huyện C; Người đại diện theo ủy quyền: Ông M- Trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện C.

10. NLQ9, sinh năm 1952
11. NLQ10, sinh năm 1957

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

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Dương Thị N; bị đơn chị Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2014 của nguyên đơn bà Dương Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Minh H trình bày:

Ngày 25/5/2010, Uỷ ban nhân dân (UBND) xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước chứng thực Hợp đồng tặng cho tài sản số 35/2010 giữa ông Lê Văn T, bà Dương Thị N với anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H; theo hợp đồng tặng cho thì ông T, bà N tặng cho anh L, chị H diện tích đất 15.763 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H1414 do UBND huyện P cấp ngày 10/10/2008 đứng tên ông Lê Văn T, bà Dương Thị N, đất toạ lạc tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ngày 05/7/2010, hộ anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H đã được UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số BB 020220 đối với phần diện tích đất 15.763 m^2.

Ông Lê Minh H cho rằng Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 35/2010 lập ngày 25/5/2010 là do vợ chồng anh L, chị H tự lập và giả mạo chữ ký của bà N và ông T, bà N và ông T không ký tên trong hợp đồng. Nay yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 35/2010 ngày 25/5/2010 do UBND xã B chứng thực vô hiệu, buộc chị H trả lại diện tích đất 15.763m^2 và tài sản gắn liền trên đất.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày***:** Chị H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà N. Chị H yêu cầu Toà án tuyên tiếp tục để cho chị H được toàn quyền sử dụng diện tích đất 15.763m^2 theo GCNQSDĐ số BB 020220 do UBND huyện C cấp ngày 05/7/2010 cho hộ anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H và tài sản gắn liền trên đất. Ngoài ra chị H không có yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Minh H, NLQ3, NLQ4, NLQ8, NLQ5 trình bày: Ông H, NLQ3, NLQ4, NLQ8, NLQ5 đều là con ruột của ông T, bà N. Việc ông T và bà N lập Hợp đồng tặng cho tài sản đối với diện tích đất 15.763m^2 toạ lạc tại Thôn A, xã B cho anh L, chị H, cụ thể như thế nào thì ông H, NLQ3, NLQ4, NLQ8, NLQ5 không biết. Đây là tài sản của ông T và bà N nên do ông T và bà N quyết định. Ông H, NLQ3, NLQ4, NLQ8, NLQ5 không có công sức đóng góp trong việc tạo lập diện tích đất 15.763m^2 và cũng không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ2, NLQ1 trình bày:

Tháng 11/2011, vợ chồng NLQ2, NLQ1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh L, chị H diện tích đất 5.670m^2, giá chuyển nhượng thực tế là 273.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng hai bên thoả thuận chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100 triệu đồng, mục đích là để giảm thuế. Đất tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng của cơ quan có thẩm quyền cũng như chứng thực của chính quyền địa phương nơi có đất.

Khi chuyển nhượng, đất đã có GCNQSDĐ đứng tên hộ anh Lê Văn L và chị Nguyễn Thị H. Từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay, vợ chồng NLQ1, NLQ2 đã quản lý sử dụng diện tích đất nói trên nhưng chị H vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên tách sổ đối với diện tích đất đã sang nhượng cho vợ chồng NLQ1.

NLQ1, NLQ2 đã làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với chị H, buộc chị H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất 5.670m^2 toạ lạc tại Thôn A, xã B mà chị H đã chuyển nhượng cho NLQ1, NLQ2. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ6, NLQ7 trình bày:

Vào ngày 29/4/2012, NLQ6 cùng vợ là NLQ7 có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H diện tích đất khoảng hơn 10.000m^2 với giá là: 495.000.000 đồng, đất toạ lạc tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã có GCNQSDĐ đứng tên hộ anh Lê Văn L và chị Nguyễn Thị H. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. NLQ6, NLQ7 đã đặt cọc trước số tiền 30.000.000 đồng, hẹn 05 ngày sau hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng chị H không làm. Tiếp đó, vào ngày 17/5/2012 chị H nhận

thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần, chị H đã nhận số tiền 130.000.000 đồng. Từ đó đến nay, chị H vẫn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho NLQ6, NLQ7 như đã thoả thuận. NLQ6, NLQ7 yêu cầu Toà án buộc chị H trả lại số tiền 130.000.000 đồng vợ chồng NLQ6 đã đặt cọc trước đây và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 17/5/2012 cho đến khi xét xử và yêu cầu phạt đặt cọc 100% của số tiền 130.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND huyện C – Người đại diện theo uỷ quyền ông M trình bày: Giấy CNQSDĐ số BB 020220 do UBND huyện C cấp ngày 05/7/2010 cho hộ anh Lê Văn L và chị Nguyễn Thị H là sai với quy định của pháp luật. UBND huyện đã thành lập Đoàn thanh tra và UBND huyện đã ra Quyết định số 1960 về việc thu hồi lại GCNQSDĐ số BB 020220 do UBND huyện C cấp ngày 05/7/2010 đứng tên hộ anh Lê Văn L và chị Nguyễn Thị H, đến nay chị H vẫn chưa chấp hành. UBND huyện đang làm thủ tục để thu hồi GCNQSDĐ của chị H, anh L theo quy định. Ngoài ra UBND huyện không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 20/9/2016 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của bà Dương Thị N về việc yêu cầu tuyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 020220 cấp ngày 05/7/2010 cho hộ ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2010 giữa ông Lê Văn T, bà Dương Thị N với anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 35/2010 ngày 25/5/2010 giữa ông Lê Văn T, bà Dương Thị N với anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Dương Thị N diện tích đất 10.349m^2 toạ lạc tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Giao cho bà Dương Thị N quản lý, sử dụng các tài sản trên diện tích đất 10.349m^2, bao gồm: 185 cây điều, trong đó có 183 cây điều trồng năm 2001; 08 cây mủ trôm trồng năm 2004; 05 nọc tiêu sống trồng năm 2004; 01 căn nhà xây cấp 4A có diện tích 69m^2, xây dựng năm 2004; 01 giếng nước đào đường kính 1,4m, chiều sâu 08m, đào năm 2004; 01 nền lát xi măng có diện tích 21m^2, xây năm 2004.

Buộc bà N phải thanh toán lại giá trị tài sản trên diện tích đất 10.349m^2 cho chị Hsố tiền 91.413.000 đồng.

Giao cho bà Dương Thị N tiếp tục quản lý, sử dụng 02 cây điều trồng năm 1994.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ2, NLQ1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 21/11/2011 đối với diện tích đất 5.960m^2.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/11/2011 giữa NLQ2, NLQ1 với chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 5.960m^2 vô hiệu.

Buộc NLQ2, NLQ1 có trách nhiệm trả lại cho bà N diện tích đất 5.960m^2 và 358 cây cao su trồng năm 2008 trên diện tích đất 5.960m^2. Buộc chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho NLQ2, NLQ1 số tiền 273.000.000 đồng. Bà N có trách nhiệm thanh toán lại giá trị 358 cây cao su trên đất NLQ2, NLQ1 với số tiền là 78.760.000 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của NLQ7, NLQ6:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2012 giữa bà Mến, NLQ6 với chị Hđối với diện tích đất 10.349m^2 vô hiệu.

Buộc chị Hcó trách nhiệm trả lại cho NLQ6, NLQ7 số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và số tiền lãi suất là 50.635.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi suất chị Hphải trả cho NLQ6, NLQ7 là 180.635.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt đặt cọc 100% của số tiền 130.000.000 đồng của NLQ6, bà Mến.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự ông Lê Minh H không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi tuyên Hợp đồng tặng cho tài sản là QSDĐ số 35/2010 ngày 25/5/2010 giữa ông Lê Văn T, bà Dương Thị N với anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 16.309m^2 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ2, NLQ1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 21/11/2011 giữa chị Nguyễn Thị H với NLQ2, NLQ1 đối với diện tích đất 5.960m^2 vô hiệu.

Bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động diện tích đất tăng 546m^2 so với Giấy CNQSDĐ và đóng tiền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 04/10/2016, nguyên đơn bà Dương Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý với việc phải thanh toán giá trị tài sản trên đất 10.093m^2 cho chị H số tiền 91.238.000đồng, thanh toán giá trị 358 cây cao su với số tiền 78.760.000đồng cho NLQ1 và NLQ2; không đồng ý chịu án phí sơ thẩm số tiền 8.499.000đồng.

Ngày 27/9/2016, bị đơn chị Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà N phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho chị H.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì Tòa cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tính lãi suất của hợp đồng đặt cọc giữa chị H với NLQ6, NLQ7 là không đúng; không đưa người thuê nhà của chị H là NLQ9, NLQ10 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được như: Không đưa các con của anh L và chị H tham gia tố tụng, chưa làm rõ nguồn gốc đất và tài sản gồm cây trồng và căn nhà trên diện tích đất tranh chấp; Tòa cấp sơ thẩm áp dụng giá từ thời điểm định giá tới thời điểm xét xử sơ thẩm là quá 6 tháng là vi phạm khoản 7 mục II Thông tư 28/2015 ngày 06/3/2015 của Bộ tài chính; Không đưa NLQ9, NLQ10 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị N; bị đơn chị Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cụ thể như sau:

[1] Nguồn gốc diện tích đất 15.763m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 16.309m^2) các bên tranh chấp của ông Lê Văn T và bà Dương Thị N đã được UBND huyện P cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 282 BT ngày 22/5/1999 mang tên ông Lê Văn T. Đến 16/10/2006 thì được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 01414/ĐS mang tên ông Lê Văn T và bà Dương Thị N. Sau đó, anh Lê Văn L đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số BB 020220 mang tên anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H.

[2] Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị H, lời trình bày của ông Lê Minh H tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2014 (Bút lục 153), Biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2014 (Bút lục 155), Biên bản hòa giải ngày 16/12/2014 (Bút lục 233-234) thì chị H, anh L kết hôn và sinh sống cùng bố mẹ ruột của anh L là ông T và bà N từ năm 2000, cả gia đình cùng quản lý, canh tác trên diện tích đất 25.681 m^2 của ông T và bà N. Đến năm 2000 bà N đi tu tại chùa Phước Lạc, Đồng Nai. Năm 2006 ông T đến ở với con gái là NLQ3. Xét thấy, trên diện tích đất tranh chấp có trồng cây điều, cây mủ trôm, cây tiêu, cây cao su và 01 căn nhà xây cấp 4A xây dựng năm 2004 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ ai là người tạo dựng ra các tài sản này để xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất các bên đang tranh chấp có thuộc trường hợp cha mẹ tặng cho vợ chồng người con trong thời kỳ hôn nhân theo nội dung được nêu tại Án lệ số 03/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao hay không. Theo án lệ số 03/2016/AL thì "*Trường hợp cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất và vợ chồng người con đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đó để làm nơi ở, khi người con xây dựng nhà thì cha mẹ và những người khác trong gia đình không có ý kiến phản đối gì; vợ chồng người con đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xác định vợ chồng người con đã được tặng cho quyền sử dụng đất*". Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Hợp đồng tặng cho lập ngày 25/5/2010 giữa ông Lê Văn T, bà Dương Thị N với anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị H và Kết luận giám định số 350/C54B ngày 04/02/2013 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký và tên Lê Văn T ghi trong Hợp đồng tặng cho không phải của ông T để tuyên Hợp đồng tặng cho này vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đánh giá khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Ngày 29/4/2012, chị Nguyễn Thị H ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng với NLQ6 cùng vợ là NLQ7 đối với diện tích đất 10.000m^2 trong tổng số diện tích đất tranh chấp, với giá là: 495.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập hợp đồng, không có công chứng, chứng thực của Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. NLQ6, NLQ7 đã đặt cọc trước số tiền 30.000.000 đồng, hẹn 05 ngày sau hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng chị H không làm. Sau đó, ngày 17/5/2012 chị H nhận thêm 100.000.000 đồng của NLQ6. Tổng cộng 02 lần, chị H đã nhận là 130.000.000 đồng. Nhưng đến nay hai bên vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo quy định của pháp luật. Tại khoản 2 Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao*

kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Như vậy, nếu xác định giao dịch dân sự giữa hai bên là Hợp đồng đặt cọc thì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét bên nhận cọc có bị phạt cọc hay không mà không được tính lãi suất. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét về phạt cọc mà buộc bên có lỗi phải chịu lãi suất đối với số tiền đặt cọc là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Tòa cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/11/2011, giữa: NLQ2, NLQ1 với chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 5.960m^2 là vô hiệu, nhưng trong quá trình thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử Tòa án sơ thẩm không giải thích cụ thể về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cho các đương sự hiểu để họ quyết định có yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả (yêu cầu bồi thường thiệt hại) hay không, tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa cũng không giải thích mà chỉ hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c, mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao quy định: *"...khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu..."*. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nhưng không xem xét bồi thường thiệt hại (nếu có) là chưa giải quyết triệt để vụ án, không phù hợp với các quy định của pháp luật nêu trên.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị H, NLQ9 và NLQ10 thừa nhận nội dung: Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, tháng 01/2016 (không xác định được ngày cụ thể) chị H cho NLQ9, NLQ10 mượn diện tích đất 10.349m^2 hiện các bên đang tranh chấp nêu trên. Sau đó NLQ9, NLQ10 đã xây dựng một số công trình và trồng cây trên đất. Lời trình bày của chị H, NLQ9 và NLQ10 phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Như vậy, Tòa cấp sơ thẩm không đưa NLQ9 và NLQ10 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xem xét quyền lợi của họ là giải quyết không triệt để, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, khó khăn cho việc thi hành án.

[6] 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 bà Dương Thị N được chấp nhận một phần; kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của chị Nguyễn Thị H là có căn cứ chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ

được chấp nhận.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, các vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Dương Thị N và chị Nguyễn Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị N; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2016/DSST ngày 20/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị N, chị Nguyễn Thị H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho bà Dương Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0018723 ngày 31/10/2016 do ông Lê Minh H nộp thay; trả lại cho chị Nguyễn Thị H 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0018712 ngày 24/10/2016.

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

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

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

Nguyễn Văn Khương