

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2018/DS-PT

Ngày: 05/10/2018

V/v: Tranh chấp: “hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất” và tranh chấp:
“quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 01 và 05 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai phúc thẩm vụ án thụ lý số 76/2018/TLPT-DS ngày 16/8/2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 30/5/2018 của Toà án nhân dân huyện L bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2018/QĐPT- DS ngày 04 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**, sinh năm: 1965 (có mặt)

Bà **Cao Thị Q**, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Bà **Lâm Thị C**, sinh năm: 1959 (có đơn xin xét vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5C, xã Lộc T, huyện L, tỉnh Bình Phước

Tạm trú: ấp 6, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước

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

3.1 Ông Quách Xuân H, sinh năm: 1964 (có mặt)

3.2 Bà Trần Thị H, sinh Năm: 1960 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

3.3 Bà Bùi Thị N, sinh năm: 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thiết H, sinh năm: 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2017) (có mặt)

Địa chỉ: Số 82 đường L, Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

3.4 Ông Trần Cường Q, sinh năm: 1990

3.5 Anh Trần Quốc T, sinh năm: 2000

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q.

3.6 Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm: 1984

3.7 Ông Trần Quốc C, sinh năm: 1986

Cùng địa chỉ: Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

3.8 Ông Quách Đại V, sinh năm: 1973

3.9 Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm: 1976

Cùng địa chỉ: Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H: Ông Trần Thiết H, sinh năm: 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2016)

Địa chỉ: Số 82, L, KP N, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

3.10 Ông Quách Chí H, sinh năm: 1995

3.11 Anh Quách Chí H, sinh năm: 2001

Người đại diện hợp pháp của anh Hưởng: Ông Quách Đại V

Cùng địa chỉ: Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

3.12 Văn phòng công chứng huyện L (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D)

Địa chỉ: Số 567A, QL 13, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn H, theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017 và ngày 23/3/2018 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

(Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Cường Q, anh Trần Quốc T, Bà Trần Thị Mỹ H, ông Quách Chí H, anh Quách Chí H do không liên quan đến kháng cáo, kháng nghị, đã có lời khai đầy đủ nên Tòa án không triệu tập)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2016, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/8/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q trình bày:

Vào ngày 09/02/2005, vợ chồng ông H có chuyển nhượng lại của bà Lâm Thị C một thửa đất khoảng 8.000m² tọa lạc tại Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) khi mua bán có viết giấy tay sang nhượng. Thửa đất chuyển nhượng nằm trong diện tích 13.050m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V (ông V là người bán đất cho ông Quách Xuân H, sau đó ông H bán đất cho bà C) do ông V đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn nên bà C không tách sổ sang tên cho vợ chồng ông được, bà C thỏa thuận khi nào ông V lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà C sẽ làm thủ tục, tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H.

Nguồn gốc thửa đất này vào khoảng năm 1997 do ông Quách Đại V chuyển nhượng cho ông Quách Xuân H (anh trai của ông V) với số tiền là 03 cây vàng 24k, Ông H nhận đất vào canh tác nhưng do khi đó sổ đỏ của ông V đang thế chấp ở Ngân hàng nên vẫn chưa sang tên cho ông H. Năm 1999 ông H sang nhượng thửa đất này cho bà Lâm Thị C với giá là 03 cây 07 chỉ vàng 24k. Bà C nhận đất và canh tác, đến năm 2005 bà C sang nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông H.

Đến năm 2015 ông Quách Đại V lấy sổ đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N toàn bộ diện tích đất của ông V trong đó có diện tích đất của vợ chồng ông H đang canh tác, Nên vợ chồng ông H khởi kiện bà C yêu cầu bà thực hiện việc thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H, bà Q.

Tại phiên tòa ông H, bà Q, bà C thống nhất tại thời điểm chuyển nhượng đất từ bà C năm 2005 thì tài sản trên đất gồm 30 cây điều, 200 cây cao su 01 năm tuổi.

Tại phiên tòa và theo đơn thay đổi bổ sung đơn khởi kiện ông H, bà Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà Q với bà Lâm Thị C, yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cụ thể là tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H đối với diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông là 6.833m² theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/4/2017.

Bị đơn bà Lâm Thị C trình bày:

Vào năm 1999 ông Quách Xuân H chuyển nhượng thửa đất khoảng 8.000m² cho bà C với giá là 03 cây 07 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, hiện đã bị thất lạc, bà C đã nhận đất và canh tác, nhưng do khi đó sổ đỏ của thửa đất trên đứng tên ông Quách Đại V đang thế chấp ở Ngân hàng nên vẫn chưa sang tên cho bà C. Đến năm 2005 bà C sang nhượng thửa đất trên cho ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q, khi mua bán có làm giấy viết tay, thỏa thuận khi nào ông V lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà C sẽ làm tách sổ sang tên cho vợ chồng ông H, bà Q. Nhưng đến nay ông V đã lấy sổ đất ra không đưa cho bà nên bà C vẫn chưa tách sổ sang tên được cho ông H, bà Q.

Tại phiên tòa, bà C, ông H cùng thống nhất tại thời điểm chuyển nhượng với ông H thì tài sản trên đất có khoảng 70 nọc tiêu, 40 cây cà phê đang thu hoạch.

Nay vợ chồng ông H khởi kiện thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với vợ chồng ông H, bà Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H và người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H - Ông Trần Thiết H trình bày:

Ông V, bà H có một thửa đất tọa lạc tại Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V có diện tích là 13.050m². Vào năm khoảng năm 1997, ông V, bà H đi làm ăn xa không thể canh tác trên thửa đất trên nên có cho ông Quách Xuân H (anh trai ông V) mượn một phần diện tích đất khoảng 05 sào để canh tác, không có mua bán đất với nhau, ông V không có nhận 03 cây vàng nào của vợ chồng ông H. Ông V đã giao đất cho ông H canh tác nhưng không có làm bất kỳ giấy tờ gì, không có thỏa thuận thời hạn trả đất cũng như quyền và nghĩa vụ. Sau này ông H sang nhượng thửa

đất này cho bà C và bà C sang nhượng thửa đất này cho ông H, bà Q thì ông V, bà H không có biết. Vào năm 2015 ông V, bà H lấy sổ đất từ Ngân hàng ra và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà Bùi Thị N, thì mới biết ông H, bà Q đang canh tác trên thửa đất trên.

Do ông H, bà C đang trực tiếp quản lý sử dụng một phần thửa đất của ông V nên ông V, bà H có yêu cầu độc lập buộc ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q trả lại cho ông V, bà H diện tích đất 6.833m², thửa đất tọa lạc tại Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/4/2017), không công nhận giao dịch dân sự đối với việc sang nhượng quyền sử dụng đất Trần Văn H, bà Cao Thị Q với bà Lâm Thị C, hậu quả pháp lý đề nghị xét xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thiết H trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và bà Bùi Thị N đối với toàn bộ diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1151 ngày 02/01/1997 đứng tên ông Quách Đại V đã được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện L ngày 28/10/2015 là đúng theo quy định của pháp luật, bà Nielsen đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V. Tuy nhiên việc tranh chấp trên giữa ông H, bà Q và bà C không có liên quan đến bà Bùi Thị N, bà Nielsen có ý kiến, yêu cầu gì. Nếu sau này phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà H thì bà Nielsen khởi kiện thành vụ án dân sự khác khi bản án của vụ án có hiệu lực pháp luật. Nay bà Nielsen có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Xuân H trình bày:

Vào năm khoảng 1997 ông nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ ông Quách Đại V (em trai của tôi) với số tiền là 03 cây vàng 24k, khi nhận chuyển nhượng có khoảng 80 nọc tiêu, 36 cây cà phê đang cho thu hoạch, ông có trồng thêm một số cây tiêu, cà phê nhưng khi chuyển nhượng cho bà C thì một số cây không còn sống, ông H đã nhận đất vào canh tác nhưng thời gian chuyển nhượng sổ đỏ của ông V đang thế chấp ở Ngân hàng nên vẫn chưa sang tên cho ông H. Hai bên có làm giấy sang nhượng tay nhưng hiện đã bị thất lạc. Năm 1999 ông sang nhượng thửa đất này cho bà Lâm Thị C với giá là 03 cây 07 chỉ vàng 24k. Bà C nhận đất và canh tác nhưng do sổ đỏ của ông V đang thế chấp ở Ngân hàng nên vẫn chưa sang tên cho bà C. Đến năm 2005 bà C sang nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông H, bà Q. Khi sang nhượng đất cho bà C ông thỏa thuận sẽ chịu trách nhiệm chuyển nhượng, sang tên đất cho bà C nhưng do ông V không đưa sổ đất nên ông vẫn không sang tên được cho bà C, nếu ông V đưa sổ đỏ thì ông đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên cho bà C, vợ chồng ông H. Tại phiên tòa ông H trình bày thêm là tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà C, ông có mua lại của bà C diện tích đất có chiều ngang 01m, dài hết đất để đặt đường ống nước tưới tiêu, hiện ông vợ chồng ông H đang quản lý, ông cùng với bà C, ông vợ chồng Hùng thống nhất thỏa thuận riêng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, bà C, ông H cùng thống nhất tại thời điểm chuyển nhượng với ông H thì tài sản trên đất có khoảng 70 nọc nọc tiêu, 40 cây cà phê đang thu hoạch.

Nay tại phiên tòa ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, ngoài ra ông không có yêu cầu gì.

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

Bà Hoa hoàn toàn thống nhất về lời trình bày của chồng là ông Quách Xuân H về việc nhận chuyển nhượng đất của ông V và chuyển nhượng đất cho bà C, bà đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2015/DSPT ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đã tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị C với ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q ngày 09/02/2005 (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất ngày 09/02/2005) đối với diện tích 6.833m², thửa đất có tứ cận:

Phía đông giáp ông Quách Đại V, phía tây giáp ông H, bà Q. Phía Nam giáp đường đất, phía bắc giáp suối, thửa đất tọa lạc tại ấp 4a, xã Lộc T huyện L tỉnh Bình Phước (theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/4/2017).

Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu ông Trần Văn H, bà Cao Thị Q trả lại cho ông V, bà H diện tích đất 6.833m², thửa đất tọa lạc tại Ấp 4A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai.

Tách Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 28/10/2015 tại Văn phòng công chứng huyện L ngày 28/10/2015 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D) giữa vợ chồng ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H với bà Bùi Thị N thành một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V bà H liên đới chịu 7.899.600đ

Về chi phí tố tụng khác: Ông V, bà H phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí lấy trích đo bản đồ địa chính với số tiền 5.815.000đ được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

Bà C phải chịu chi phí định giá tài sản lần hai là 1.000.000đ, do ông H, bà Q đã nộp nên bà C trả lại cho ông H, bà Q số tiền 1.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11/6/2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, buộc ông H, bà Q trả lại cho ông diện tích đất tranh chấp 6.833m², bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Q.

Ngày 12/6/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, áp dụng sai quy định pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N – ông Trần Thiết H trình bày: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông H và bà C; giữa bà C và ông H, bà Q không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực, đất tranh chấp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng mà áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng là áp dụng sai quy định pháp luật. Hơn nữa, việc ông V chuyển nhượng đất cho ông H không lập giấy tờ, không có biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng, người làm chứng bà Hạnh khẳng định bà không chứng kiến việc chuyển nhượng giữa ông V và ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông V chuyển nhượng đất cho ông H là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày 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 nội dung giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V đã chuyển nhượng đất cho ông H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông H ngày 09/02/2005 vi phạm về hình thức và nội dung nhưng lại tuyên công nhận hợp đồng là áp dụng sai quy định pháp luật, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Đối với diện tích đất đặt đường ống nước có chiều ngang 01m, chiều dài hết đất mà ông H nhận chuyển nhượng từ bà C, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và ông H cả phần đất trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V, bà H yêu cầu ông H, bà Q trả đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông H, bà Q yêu cầu độc lập về hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả hợp đồng là giải quyết vụ án không triệt để, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà H; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, căn cứ 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Quách Đại V và người đại diện theo ủy quyền thay đổi một phần yêu cầu

kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông V, bà H không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông V.

[1] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ngày 28/10/2015 ông V, bà H và bà Bùi Thị N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 182 – 183) để thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 13.050m² (đất đã được UBND huyện L cấp Giấy CNQSDĐ số 1151 ngày 01/01/1997 cho ông Quách Đại V) trong đó có diện tích đất tranh chấp 6.833m² mà ông H, bà Q đang quản lý, sử dụng. Mặc dù, quá trình giải quyết vụ án bà N và người đại diện theo ủy quyền là ông H cho rằng đối với tranh chấp giữa ông H, bà C, ông H, ông V không liên quan đến bà nên bà không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này. Nhưng xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2015 giữa ông V, bà H và bà N đã được công chứng theo quy định pháp luật, sau khi ký hợp đồng bà N đã giao tiền chuyển nhượng, ông V đã giao Giấy CNQSDĐ cho bà N nhưng quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm không có tài liệu nào thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc và giải thích cho bà N, người đại diện theo ủy quyền của bà N hoặc ông V, bà H biết trong toàn bộ diện tích đất ông V chuyển nhượng cho bà N hiện đang có một phần đất do ông H, bà Q đang quản lý, sử dụng để bà N, ông V, bà H làm đơn yêu cầu độc lập giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông V, bà H và bà N ngày 28/10/2015, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng trong trường hợp bị vô hiệu là giải quyết vụ án không triệt để. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tước hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà H và bà N nêu trên giải quyết thành một vụ án khác là không thể thi hành án được.

[2] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn sai sót khi tính án phí và xác định nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng khác của các đương sự, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 18/10/2016 nên cần phải áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để tính án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để tính án phí và buộc bị đơn ông V, bà H liên đới chịu 7.899.000 đồng là không đúng quy định tại Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí.

Về chi phí tố tụng khác: Ông H, bà Q có đơn yêu cầu định giá lại lần hai vì cho rằng kết quả định giá lần một không đúng nhưng kết quả định giá đã chứng minh kết quả định giá lần đầu là đúng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà C chịu chi phí định giá lần hai 1.000.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Từ những phân tích như trên thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tước hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà H và bà N ngày 28/10/2015 giải quyết thành một vụ án khác như nhận định tại mục [2] là giải quyết vụ án không triệt để, không thể thi hành án được, sai sót trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần

chấp nhận một phần kháng cáo của ông V, bà H, một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, hủy toàn bộ bản án, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông V, bà H không phải chịu.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp một phần với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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 một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2015/DSPT ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện L

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

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

Án phí phúc thẩm: Ông Quách Đại V, bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự huyện L hoàn trả cho ông V, bà H số tiền tạm ứng ông V, bà H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005945 ngày 15/6/2018.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- CCTHADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thư

