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

Bản án số: 06/2019/DS-PT
Ngày 13-3-2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Cảnh;

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và bà Bùi Thị Ngọc.

- Thư ký phiên toà: Bà Mã Thị Kỳ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc*"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 10-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH thương mại Đ; địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K – chức vụ: Giám đốc – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phương Ngọc D; địa chỉ: Số 141 C, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (*Văn bản ủy quyền ngày 10-7-2017*) - Có mặt.

Bị đơn: Chị Lưu Thị V; địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Duy T; anh Nguyễn Văn T; chị Nguyễn Thị T; chị Nguyễn Thị Đ; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Phương Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Chị Lưu Thị V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2009, Công ty TNHH thương mại Đ (gọi tắt là Công ty Đ) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cho thuê đất theo quyết định số 938/QĐ-UBND ngày 19-6-2009 với mục đích quản lý bảo vệ, kinh doanh phát triển rừng; trồng keo lai; trồng cỏ nuôi bò; xây dựng cơ sở hạ tầng; làm đường giao thông nội vùng. ngày 09-02-2010 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 122911 và số BA 122908. Tổng diện tích là 172,7ha. Ngày 17-11-2015, ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng vốn của Công ty Đ và ông K được bầu làm giám đốc; đồng thời, các thành viên của Công ty Đ gồm ông Trương Đình H và anh Thái Đình D đã bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ có liên quan đến Công ty Đ cho ông Nguyễn Văn K, trong đó có việc thu hồi đất chuyển nhượng của Công ty Đ trước đây do ông Hoàng P làm Giám đốc chuyển nhượng trái phép cho người khác trong đó có phần chuyển nhượng cho Chị Lưu Thị V.

Thời điểm năm 2013, Chị Lưu Thị V có hành vi lấn, chiếm đất của Công ty Đ tại lô 26, khoảnh 8 và lô 1 khoảnh 8, với diện tích là 36.221,7m^2, thuộc thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 122911, mặc dù Công ty Đ đã nhiều lần yêu cầu chấm dứt hành vi lấn, chiếm, sử dụng trái phép để trả lại đất, tuy nhiên chị V vẫn không trả. Quá trình làm việc tại Tòa án, Công ty Đ xác định lại diện tích đất chị V lấn chiếm thuộc thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 122908. Ngày 02-04-2018, Công ty Đ sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể: Sửa đổi số của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BA 122911 thành BA 122908 và sửa đổi diện tích đất tranh chấp từ 36.221,7m^2 xuống 10.395,4m^2.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đối với việc xây dựng nhà của chị V và các hộ dân trên đất tranh chấp thuộc hành lang an toàn giao thông (đất lộ giới), yêu cầu Tòa án kiến nghị các cơ quan chức năng buộc chị V và các hộ dân có liên quan tháo dỡ, trả lại hành lang an toàn giao thông. Đối với tài sản trên đất, Công ty Đ đồng ý hoàn trả tiền cho chị V theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn.

Ý kiến của bị đơn, Chị Lưu Thị V trình bày:

Ngày 06-5-2013, Chị Lưu Thị V nhận chuyển nhượng một lô đất của Công ty Đ, do ông Hoàng P làm giám đốc ký, với diện tích khoảng 4.000m^2, lô đất có tứ cận: Một phía giáp đường liên thôn, hai bên giáp đất ông K và một phía giáp đất rẫy của chị; hiện trạng đất rừng, giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; khi nhận chuyển nhượng ông P có lập hợp đồng và có chữ ký, đóng dấu của Công ty Đ, hợp đồng không tuân thủ theo quy định của pháp luật và không có xác nhận của chính quyền địa phương. Chị V đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông Hoàng P và có giấy biên nhận, tuy nhiên chị đã làm thất lạc giấy biên nhận tiền.

Trước thời điểm nhận chuyển nhượng đất của Công ty Đ, chị V có khai hoang thêm phần diện tích đất giáp phần đất đã nhận chuyển nhượng của Công ty Đ, diện tích khoảng 8.000m^2, khai hoang năm 2003-2004. sau khi khai hoang, chị V đã trồng

mỳ, khoai lang và làm một căn nhà tạm trên đất, năm 2011 chị V làm nhà gỗ khoảng 70m^2, trồng cây công nghiệp trên đất, ngoài ra chị V còn cho một số hộ dân mượn đất để làm nhà ở tạm; cụ thể, cho anh Nguyễn Duy T, chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Duy T, anh Hoàng Văn N và chị Nguyễn Thị Đ, việc cho mượn chỉ nói miệng, không lập hợp đồng. Do gia đình Chị Lưu Thị V khó khăn nên chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng lại Công ty Đ, năm 2016 thì xảy ra tranh chấp với gia đình chị, phá cây trồng trên đất. Hiện nay, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu chị trả lại diện tích đất khoảng 1,3ha, chị không đồng ý vì chị đã nhận chuyển nhượng đất của Công ty Đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Duy T đều trình bày: Các anh, chị xác nhận có mượn của Chị Lưu Thị V một phần diện tích đất để làm nhà ở tạm, khi mượn chỉ nói miệng, không lập văn bản, giấy tờ gì. Các hộ đã làm nhà trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông, không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa Công ty Đ và Chị Lưu Thị V nên không yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án số 46/2018/DS-ST ngày 10-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 156, 157, 158, 163, 164, 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Áp dụng Điều 127, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 179 của Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ. Tuyên bố giao dịch sang nhượng đất đề ngày 06-5-2013 được xác lập giữa ông Hoàng P - nguyên là Giám đốc Công ty Đ và Chị Lưu Thị V vô hiệu.

1.1. Buộc Chị Lưu Thị V phải trả cho Công ty Đ diện tích đất là 10.395,4m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp đất K dài 66,7m; Phía Tây giáp đường liên thôn dài 114,33m; Phía Bắc giáp đất K đang sử dụng (giáp đất đã trồng cà phê) dài 67,05m; Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 dài 98m; tọa lạc tại thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. *(có sơ đồ kèm theo)*.

1.2. Về tài sản trên đất: Công ty Đ được quản lý, sử dụng đối với tài sản gồm: Cà phê kinh doanh năm thứ 3 là 300 cây (trồng năm 2015): loại A là 185 cây; loại B là 100 cây; loại C là 15 cây. Trụ tiêu (trồng bằng cây bình minh) là 600 trụ là tiêu trồng mới: loại B là 500 trụ; loại C là 100 trụ. trụ tiêu trồng bằng cây muồng và gòn là 200 trụ là tiêu trồng mới: loại B là 150 trụ; loại C là 50 trụ. chuối 05 cây trưởng thành. bơ trồng năm 1 là 80 cây. sầu riêng trồng năm 1 là 70 cây. 01 giếng khoan sâu 100m. Tiêu trồng trụ gòn năm thứ 5 (năm 2012) là 400 trụ: loại A 125 trụ; loại B là 255 trụ; loại C là 20 trụ.

1.3. Buộc Công ty Đ phải trả cho Chị Lưu Thị V số tiền 650.071.000 đồng (trong đó: 300.000.000 đồng giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất và 350.071.000 đồng giá trị tài sản trên đất). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được

thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

1.4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc Chị Lưu Thị V phải trả cho Công ty Đ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.267.000 đồng.

2. Về án phí: Buộc Chị Lưu Thị V phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Buộc Công ty Đ phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.284.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai số 0003097 ngày 24-4-2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, Công ty Đ còn phải nộp số tiền 25.284.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-10-2018, bị đơn Chị Lưu Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24-10-2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo không chấp nhận Quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu trả lại đất, không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn chị Lưu Thị V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng trong tổng diện tích đất tranh chấp có một phần đất do chị V khai hoang nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị trả cho Công ty Đ là không đúng. Mặt khác, đối với diện tích đất chị V nhận chuyển nhượng của Công ty Đ, Tòa án cấp sơ thẩm cũng buộc chị trả cho Công ty Đ nhưng lại không buộc Công ty Đ phải bồi thường cho chị theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến với các nội dung:

- Đơn kháng cáo của ông Phương Ngọc D và đơn kháng cáo của Chị Lưu Thị V làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ lưu trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên toà. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án số 46/2018/DS-ST ngày 10-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phương Ngọc D và yêu cầu kháng cáo của Chị Lưu Thị V, căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 13-3-2017 nguyên đơn Công ty Đ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Chị Lưu Thị V trả cho nguyên đơn diện tích đất là 36.221,7m^2. Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 02-4-2018 nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc chị V trả cho nguyên đơn diện tích đất là 10.395,4m^2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng P (là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lưu Thị V) với chị Lưu Thị V là vô hiệu, buộc chị V trả đất cho công ty và buộc công ty trả giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất cho chị V là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự (đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cũng không giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu).

Từ việc giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện đã dẫn đến việc xác định công ty có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản phải trả cho chị V, cũng như số tiền án phí dân sự sơ thẩm là chưa đúng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án (Điều 147 quy định: Đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận, trong vụ án này công ty yêu cầu Tòa án buộc chị V trả đất, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty buộc chị V trả đất, Tòa án tự giải quyết nghĩa vụ của công ty với chị V nhưng lại buộc công ty phải chịu án phí).

[2]. Ngày 22-3-2018, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 10/2018/TB-TA về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào 14 giờ 30 phút ngày 02-4-2018. Đến ngày 02-4-2018 do chị V vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản về việc không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Ngày 10-4-2018 (bản án sơ thẩm xác định) chị V có đơn yêu cầu phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chị V đưa ra yêu cầu phản tố sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không xem xét, giải quyết là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn vì thực tế chưa thực hiện được việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải như đã nêu trên (trong hồ sơ không có đơn phản tố của bị đơn). Tại phiên tòa phúc thẩm chị V cho rằng chị đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm

bóc tách rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng và diện tích đất khai hoang, đối với diện tích đất chị nhận chuyển nhượng nếu công ty lấy lại thì công ty phải bồi thường cho chị còn đối với diện tích đất chị khai hoang thì chị không đồng ý trả cho công ty.

[3]. Tại thời điểm ông Hoàng P ký giấy sang nhượng đất cho chị V (ngày 06-5-2013) thì ông P là Giám đốc công ty, là người đại diện theo pháp luật của công ty, ông Thái Đình D là Chủ tịch hội đồng quản trị và ông Mai Bá N là thành viên, giấy sang nhượng đất có đóng dấu của công ty. Giấy sang nhượng đất có nội dung: "*Nay tôi được ủy quyền của chủ tịch HĐQT của công ty Thương mại Đ. Chúng tôi đã thỏa thuận và nhất trí hai bên đã sang nhượng cho: Bà Lưu Thị V... với số đất rẫy như sau:...*". Theo chị V cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị V đã nhận đất, sử dụng ổn định và trồng cây lâu năm, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng thể hiện tài sản trên đất tranh chấp gồm: Cà phê kinh doanh năm thứ 3 là 300 cây (trồng năm 2015): loại A là 185 cây; loại B là 100 cây; loại C là 15 cây. Trụ tiêu (trồng bằng cây bình minh) là 600 trụ là tiêu trồng mới: loại B là 500 trụ; loại C là 100 trụ. trụ tiêu trồng bằng cây muồng và gòn là 200 trụ là tiêu trồng mới: loại B là 150 trụ; loại C là 50 trụ. chuối 05 cây trưởng thành. bơ trồng năm 1 là 80 cây. sầu riêng trồng năm 1 là 70 cây. 01 giếng khoan sâu 100m. Tiêu trồng trụ gòn năm thứ 5 (năm 2012) là 400 trụ: loại A 125 trụ; loại B là 255 trụ; loại C là 20 trụ.

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành điều tra cụ thể và lấy lời khai của ông Mai Bá N để xác định có hay không việc ủy quyền cho ông Hoàng P chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công ty cho chị V, từ đó có cơ sở xác định ai là người có trách nhiệm đối với chị V trong trường hợp chị V phải trả lại đất cho công ty.

Từ những phân tích tại các mục [2], [3] cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Mai Bá N, ông Thái Đình D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng P vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng P là thiếu sót theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Ngoài ra, tại giấy sang nhượng đất ngày 06-5-2013 không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng và tài sản trên đất, chỉ thể hiện đất chuyển nhượng thuộc lô 1, lô 26 khoảnh 9, tiểu khu 1658 và lô 1 khoảnh 9 tiểu khu 1659 nhưng khi xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa án cấp sơ thẩm không xác định diện tích đất tranh chấp thuộc lô, khoảnh nào, có đúng vị trí được xác định trong giấy sang nhượng không. Theo chị V thì trong tổng diện tích đất của chị đang sử dụng có một phần diện tích đất đang tranh chấp là do chị khai hoang từ trước khi nhận chuyển nhượng đất của công ty; tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cũng thể hiện trên diện tích đất chị V cho rằng là do chị khai hoang ngoài những cây trồng được trồng từ năm 2015 trở lại đây còn có 400 trụ tiêu (trụ gòn) được trồng năm 2012 (trồng trước thời điểm chuyển nhượng đất (2013)). Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ chính xác phần cây trồng này do ai trồng, không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty, chỉ dựa vào kết quả lồng ghép thể hiện diện tích đất của chị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty nên buộc chị V phải trả cho công ty là chưa đủ căn cứ pháp lý.

[5]. Về nội dung định giá:

Ngày 02-4-2018 (7), Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 16/2017/QĐ-ĐG về việc định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá, theo đó việc định giá sẽ được tiến hành vào hồi 18 giờ 00 phút ngày 18-10-2017 tại Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Tuy nhiên, biên bản định giá thể hiện thời gian tiến hành định giá vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 02-4-2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo việc thay đổi thời gian, địa điểm tiến hành định giá, các đương sự không có mặt chứng kiến việc định giá là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[6]. Việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ: Chưa thu thập toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến việc thuê đất của công ty như hợp đồng thuê đất, tài liệu thể hiện việc thanh toán tiền thuê, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty, chỉ có quyết định cho thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7]. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn có những sai sót mặc dù không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án nhưng cũng cần nêu ra để rút kinh nghiệm gồm:

Kể từ sau ngày 02-4-2018 (ngày hoãn phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ nhất) đến trước ngày 26-7-2018, hồ sơ vụ án không có thông báo về việc mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ngày 26-7-2018 Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục lập các biên bản về việc không tiến hành được phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải do vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Theo phiếu thu ngày 17-10-2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp cho Tòa án 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định nhưng hồ sơ chỉ có bảng kê chi phí định giá là 300.000 đồng, số tiền còn lại chưa được lập thành văn bản chi cụ thể và công khai để đảm bảo tính khách quan.

Thời điểm sang nhượng đất theo giấy sang nhượng là ngày 06-5-2013 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án là không đúng vì Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01-7-2014, trường hợp này cần áp dụng Luật đất đai năm 2003 để giải quyết mới phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy cấp phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4].*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho mỗi người kháng cáo số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 10-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phương Ngọc D 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003808 ngày 09-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông và hoàn trả cho Chị Lưu Thị V 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003806 ngày 05-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao TPHCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đăk Glong;
- C.C THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, THCTP, TDS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(*Đã ký và đóng dấu*)

Phạm Văn Cảnh